

Podnájemní smlouva

č. 1/2021

uzavřená v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Městské divadlo v Mostě, spol. s r. o.

IČO: 272 75 701

sídlem: Divadelní 15, 434 01 Most

zastoupeno: PhDr. Václavem Hofmannem, jednatelem

[REDACTED]

ID datové schránky: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“),

a

Nord Food s.r.o.

IČO: 038 96 323

sídlem: Chomutovská 2230/18, 434 01 Most

zastoupeno: [REDACTED]

[REDACTED]

ID datové schránky: qrxy3vu

(dále jen „podnájemce“)

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

podnájemní smlouvu

I.

Úvodní prohlášení

1.1. Nájemce prohlašuje, že se statutárním městem Most uzavřel Smlouvu o správě a údržbě hradu Hněvín č. 1/10/2021, na jejímž základě se nájemce zejména zavázal k provádění úplné správy, údržby a zajištění provozu areálu hradu Hněvín v Mostě (dále také jen "hrad Hněvín"), který sestává z:

- budovy č.p. 577 na st. p. č. 1,
- budovy č.p. 585 na st. p. č. 2,
- st. p. č. 1 o výměře 4.123 m²,
- st. p. č. 2 o výměře 78 m²,

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Most II, obec Most.

1.2. Nájemce prohlašuje, že se statutárním městem Most (dále jen "město Most" nebo "vlastník") uzavřel nájemní smlouvu č. 131/7/2021, na jejímž základě město Most pronajalo nájemci část prostoru, respektive věž hradu Hněvín (část budovy č.p. 577 v k.ú. Most II.), prodejní stánek o výměře 17 m², který se nachází na části pozemku p.č. 1 k.ú. Most II. a dále část pozemku p.č. 1 o výměře

3.282 m² v k.ú. Most II, ul. Hradní v Mostě, vše včetně vnitřního a vnějšího vybavení a příslušenství (jedná se o budovu a pozemek, který je součástí areálu hradu Hněvín v Mostě), a to za účelem provozování věže hradu Hněvín a stánku s občerstvením v areálu hradu Hněvín.

II. Předmět a účel smlouvy

2.1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání část prostoru, respektive věž hradu Hněvín (část budovy č.p. 577 v k.ú. Most II.), prodejní stánek o výměře 17 m², který se nachází na části pozemku p.č. 1 k.ú. Most II. a dále část pozemku p.č. 1 o výměře 3.282 m² v k.ú. Most II, ul. Hradní v Mostě, vše včetně vnitřního a vnějšího vybavení a příslušenství (dále jen "předmět podnájmu"). Přesný rozsah podnájmu je blíže specifikován zákřesem na snímku (pozemkové mapy), který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

Účelem podnájmu je provozování věže hradu Hněvín a stánku s občerstvením v areálu hradu Hněvín.

2.2. Nájemce se zároveň dohodl s podnájemcem, že tento v rámci svých povinností obstará níže specifikované záležitosti (úkony) spojené se správou a údržbou hradu Hněvín:

- zajištění přístupu veřejnosti do vnějších prostor areálu hradu Hněvín, a to každodenně (všední dny, dny pracovního klidu, svátky) v době od 9 hodin do 18 hodin otevíráním a zavíráním objektu, včetně jeho zabezpečení.
- zajištění součinnosti u investičních akcí a oprav organizovaných městem (vstupy pro dodavatele, vymezení zařízení staveniště, zajištění energií apod.), a to i nad rámec běžné provozní doby
- udržování pořádku a čistoty všech venkovních ploch
- udržování travnatých ploch (hnojení, zavlažování, sekání trávy 1x týdně ve vegetačním období)
- údržba veřejných WC, včetně drobných oprav a doplňování hygienického materiálu
- kontrola vnitřních prostor hradu (větrání, kontrola vnitřních instalací, součinnost při inventarizaci atd.)
- součinnost při pravidelných odečtech stavu spotřeby energií
- drobné opravy osvětlení včetně výměny žárovek
- organizační a technické zabezpečení svateb
- zajištění součinnosti u divadelních představení nebo jiných kulturních akcí, včetně zajištění přístupu po celou dobu konání takovéto akce, tedy i po dobu nad rámec běžné provozní doby
- péče o svěřený movitý majetek

2.3. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce nebude zajišťovat provoz restaurace a ubytovací činnost v rámci ubytovacích kapacit hradu Hněvín.

2.4. Za činnost podnájemce vykonávanou podle čl. 2.2 této smlouvy bude podnájemci vyplácena měsíčně odměna ve výši 40.000,-- Kč (čtyřicet tisíc korun českých) bez DPH, tj. 480.000,-- Kč bez DPH za období od 1.4.2021 do 31.3.2022. Odměna je splatná na základě faktury vystavené podnájemcem, kterou má tento povinnost doručit nájemci s tím, že její splatnost bude nejdříve 25. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž tato činnost byla vykonávána. Nárok podnájemci vzniká

pouze v případě, že tyto činnosti provádí řádně, v souladu s ujednáním čl. III.1 a následujícími této smlouvy; nejsou-li činnosti realizovány řádně, je nájemce oprávněn odměnu podle tohoto článku krátiť či nevyplatit.

2.5. Ke sjednané odměně se připočte DPH vždy ve výši určené platným právním předpisem.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

3.1. Podnájemce je povinen při plnění povinností uvedených v bodě 2.2. této smlouvy postupovat s potřebnou odbornou péčí a dbát při tom všech zájmů nájemce a vlastníka, která mu jsou nebo musí být známy. Je povinen se řídit pokyny nájemce (případně vlastníka) a oznámit mu všechny okolnosti, které mohou mít na obsah těchto pokynů vliv. V případě pochybností o obsahu pokynu je podnájemce povinen vyžádat si stanovisko nájemce. Od pokynů nájemce (případně vlastníka) se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu nájemce (případně vlastníka), nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoli jej řádně vyžádal, jeho souhlas.

3.2. Věci pořízené podnájemcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím hradu Hněvín, přecházejí do majetku vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3.3. Likvidace spravovaného majetku je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a vlastníka.

3.4. Změny v areálu hradu Hněvín podstatného charakteru, s výhradou drobné údržby, běžných oprav, a stavů vyžadující okamžitý zásah vylučující jeho předchozí obstarání, je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce či vlastníka.

3.5. Podnájemce je povinen platit řádně a včas podnájemné, a to v souladu s touto smlouvou.

3.6. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v řádném stavu.

3.7. Podnájemce je povinen na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho činností (užíváním) vzniknou, případně za způsobené škody podnájemce poskytne nájemci (či vlastníku) náhradu dle platných právních předpisů.

3.8. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci veškeré změny, které nastaly v místě podnájmu a potřebu oprav, které má statutární město Most provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností vlastníkovu vznikla.

3.9. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkovu nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho obstaravatelské činnosti podle této smlouvy, pokud tak již neučinil.

3.10. Předmět podnájmu smí být užíván pouze k účelu schváleném Radou města Most č. RmM/2441/41/2021/C, který je vyjádřen v této smlouvě a tvoří přílohu č. 2. Podnájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části.

3.11. Podnájemce není bez předchozího souhlasu nájemce (případně vlastníka) oprávněn provádět změny předmětu nájmu včetně stavebních úprav (s předchozím souhlasem může změny předmětu nájmu provádět jen na svůj náklad a bez vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, pokud nájemce/vlastník vzhledem k okolnostem případu nerozhodne jinak).

3.12. Podnájemce je dále povinen:

- 1) vždy (v provozní době a v naléhavých případech mimo provozní dobu) umožnit nájemci/vlastníkovi a osobám určeným nájemcem/vlastníkem průchod předmětem podnájmu a přístup do předmětu podnájmu zejména za účelem kontroly plnění povinností podnájemce, kontroly stavu předmětu podnájmu a z jiných provozních důvodů (např. provádění oprav, revizí, k nimž je pronajímatel povinen),
- 2) dodržovat při užívání předmětu podnájmu všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy a předpisy nájemce/vlastníka vydané pro zajištění provozu předmětu podnájmu a počínat si při užívání předmětu podnájmu tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v předmětu podnájmu a nedocházelo k omezování práv nájemce/vlastníka a třetích osob,
- 3) hlásit ihned nájemci veškeré změny týkající se podnájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb,
- 4) vždy prokazatelně a písemně oznámit nájemci změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde,
- 5) předmět podnájmu užívat jen ke sjednanému účelu a nájemci vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání předmětu podnájmu k dohodnutému účelu.
- 6) oznamovat bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v předmětu podnájmu a potřebu oprav, které má nájemce/vlastník provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností nájemci/vlastníkovi vznikla.

3.13. Podnájemce prohlašuje, že se s předmětem podnájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

3.14. Podnájemce je povinen zajistit provoz prodejního stánku s občerstvením, a to minimálně v období od 1. 6. 2021 do 30. 9. 2021 (v období od 1. 5. 2021 do 31. 10. 2021 je otevření stánku závislé na uvážení podnájemce). Stánek bude v uvedeném období otevřen každý den minimálně od 9 hodin do 18 hodin.

3.15. Podnájemce je povinen od 1. 6. 2021 do 30. 9. 2021 zajistit provoz a přístup do věže hradu Hněvín, s tím, že otevírací doba hradní věže bude každý kalendářní den od 9 hodin do 18 hodin. Podnájemce je v souvislosti s přístupem veřejnosti do hradní věže oprávněn vybírat vstupné ve výši 25,- Kč dospělá osoba a 15,- Kč dítě. Příjem ze vstupného je dle dohody smluvních stran příjmem podnájemce a tento je oprávněn s ním naložit dle své potřeby.

3.16. Podnájemce je oprávněn pro své potřeby využívat nebytový prostor v areálu hradu (zázemí podnájemce).

3.17. Při ukončení podnájmu jsou smluvní strany povinny sepsat Předávací protokol.

3.18. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení podnájmu předá, nebude-li písemně dohodnuto jinak, předmět podnájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu. Nepředá-li podnájemce nájemci předmět podnájmu ve shora sjednaném stavu, je nájemce oprávněn, i bez předchozí výzvy, předmět podnájmu uvést do takového stavu na náklady podnájemce. Nepředá-li podnájemce nájemci předmět podnájmu včas, je nájemce oprávněn předmět podnájmu na náklady podnájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez přítomnosti podnájemce. Věci

podnájemce budou uskladněny a podnájemce bude povinen zaplatit nájemci skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci podnájemce uskladněny dodavatelským způsobem, je podnájemce povinen nahradit nájemci náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li podnájemce své věci do šesti měsíců od ukončení podnájmu, je nájemce oprávněn věci prodat a částku představující kupní cenu po započtení svých pohledávek zaslat podnájemci bez zbytečného odkladu. Vráť-li se takto zasláná částka jako nedoručitelná, je nájemce oprávněn ponechat si ve svém vlastnictví celou částku představující kupní cenu za prodané věci.

IV. Podnájemn

4.1. Výše měsíční úhrady podnájemného činí **1.652,89 Kč** (jeden tisíc šest set padesát dva korun českých a osmdesát devět haléřů). K uvedené ceně se připočte DPH ve výši dle platných právních předpisů.

4.2. K povinnosti podnájemce hradit měsíční nájemné stanovené v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy je podnájemce dále povinen hradit měsíční úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Výše měsíčních úhrad energií spojených s užíváním předmětu podnájmu je určena následovně:

- paušální platba za dodávku vody a odvádění odpadních vod 454,55 Kč
- paušální platba za elektrickou energii 413,22 Kč

K uvedeným cenám se připočte DPH ve výši dle platných právních předpisů.

4.3. Podnájemn a úhrady za energie spojené s užíváním předmětu podnájmu jsou splatné vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce.

4.4. Veškeré platby podnájemce se uskutečňují buď bezhotovostním převodem na účet nájemce nebo jiným doručením nájemci, pokud toto jiné doručení právní předpisy umožňují. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžitý závazek dle této smlouvy je splněna okamžikem, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele nebo mu doručena. Nájemce není povinen převzít částečné plnění.

4.5. Podnájemn bude hrazeno za období, kdy je podnájemce oprávněn předmět podnájmu plně užívat ve smyslu čl. 5.1. této smlouvy.

V. Trvání smlouvy

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u**, a to **od 1. 4. 2021 do 31. 3. 2022**, s tím, že předmět podnájmu, tj. provozovat věž hradu Hněvín a stánek s občerstvením v areálu hradu Hněvín je podnájemce oprávněn pouze v termínu od 1. 5. 2021 do 31. 10. 2021.

5.2. Tuto smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou,
- b) výpovědí, a to i bez udání důvodu.

5.3. Výpovědní lhůta se sjednává, vzhledem k trvání smlouvy, v délce jednoho měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

5.4. Porušuje-li jedna ze smluvních stran své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím způsobuje

značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

VI. Sankce

6.1. Smluvní pokuta za prodlení podnájemce s plněním peněžitých závazků činí 2 % z dlužné částky za každý případ prodlení v době trvání smluvního vztahu s tím, že smluvní pokuta nebude vyměřena v případě, kdy její výše bude v jednotlivém případě prodlení nižší nebo rovna 100 Kč.

6.2. Smluvní pokuta za porušení povinnosti podnájemce užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému v této smlouvě činí 5.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.3. Smluvní pokuta za porušení povinnosti podnájemce neprovádět v předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce/vlastníka žádné změny včetně stavebních úprav činí 3.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.4. Smluvní pokuta za porušení povinnosti podnájemce umožnit nájemci/vlastníkovi přístup do předmětu nájmu jak v provozní době, tak v naléhavých případech mimo provozní dobu činí 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.5. Smluvní pokuta za porušení povinnosti podnájemce hlásit nájemci veškeré změny týkající se podnájemce, se sjednává právo nájemce požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.6. Smluvní pokuta za porušení povinnosti podnájemce nejpozději ke dni ukončení nájmu předat předmět podnájmu řádně uklizený, vyklizený, a stavebně uvedený do původního stavu ve výši rovnající se aktuálnímu měsíčnímu podnájemnému za každý i započatý měsíc, v němž porušení této povinnosti podnájemce bude trvat.

6.7. U všech smluvních pokut platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

6.8. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy nájemce doručené podnájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesát) dnů.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

7.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní

ustanovení účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory ze smlouvy ve znění jejích dodatků budou řešit primárně dohodou.

7.3. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží podnájemce a jeden nájemce. Jakákoliv změna smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu v podobě číslovaného dodatku.

7.4. Tato smlouva se řídí dle právního řádu ČR, především dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

7.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jsou s ní plně srozuměny a se všemi ustanoveními smlouvy souhlasí, dále prohlašují, že uzavření této smlouvy uskutečňují dle jejich pravé a svobodné vůle, při jejím uzavírání nikdo nezneužil tísně nebo nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

7.6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní vlastník, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru správce.

7.7. Po uveřejnění v registru smluv obdrží správce do datové schránky/e-mailem potvrzení z registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že správce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován.

7.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 4. 2021, ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

V Mostě, dne: 22. 4. 2021

V Mostě, dne: 21. 4. 2021

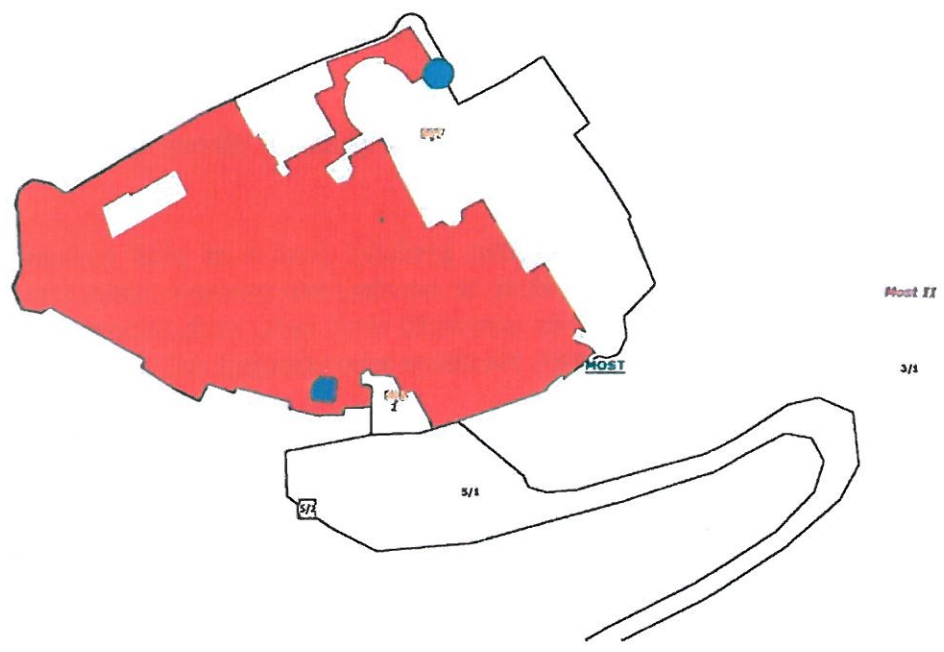


nájemce



podnájemce

Příloha č. 1



Zápis a usnesení

41. schůze Rady města Mostu ve funkčním období 2018 – 2022, která se konala dne
11. 3. 2021 v zasedací místnosti č. 101 budovy Magistrátu města Mostu

Usnesení č. RmM/2441/41/2021/C

Rada města

schvaluje

společnosti Městské divadlo v Mostě, spol. s r.o., IČO: 27275701, nájem:

- části ppč. 1 o výměře max. 3.282 m²

- části prostoru (věž) v budově čp. 577, která je součástí ppč. 1

- prodejního stánku o výměře 17 m² umístěného na části ppč. 1

vše v k.ú. Most II, ul. Hradní v Mostě, včetně vnitřního a vnějšího vybavení a příslušenství, za účelem provozování věže hradu, stánku s občerstvením v areálu hradu a užívání venkovního nádvoří areálu hradu, za smluvní nájemné ve výši 2.000 Kč/měsíc + úhrady za služby související s předmětem nájmu, a to na dobu určitou od 1. 5. 2021 do 31. 10. 2021 s tím, že:

- nájemce se zavazuje provozovat prodejní stánek umístěný v prostorách nádvoří hradu, a to minimálně v období od června do 30. září s tím, že otevřeno bude každý den od 9:00 hod. do 18:00 hod.

- nájemce se zavazuje v období od června do 30. září zajistit na své náklady přístup veřejnosti do věže v areálu hradu Hněvín s tím, že otevřeno bude každý den od 9:00 hod. do 18:00 hod. Vstupné pro veřejnost ve výši 25 Kč/dospělý a 15 Kč/dítě bude příjmem nájemce.

- nájemce bude moci uzavírat podnájemní smlouvy bez souhlasu vlastníka.

Smlouva bude obsahovat ujednání o dalších právech a povinnostech stanovených interním dokumentem Rady města Mostu „Pravidla pro nájem a výpůjčku prostorů a dalších objektů statutárního města Mostu“.

