SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU MKD  
SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ ZA ÚČELEM  
PROVOZOVÁNÍ KAVÁRNY

Mělnické kulturní centrum, o.p.s.

adresa: U Sadů 323, 276 01 Mělník

IČ: 242 10 137, DIČ: CZ 242 10 137

zastoupená: Ing. Radkou Kareisovou, ředitelkou společnosti

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze oddíl O, vložka 874

bankovní spojení: vedený u KB, a.s.

(dále jen **„nájemce“)** a

**Martin Růzha**

adresa:

IČ: 76104711, DIČ: CZ7108310891

(dále jen **„podnájemce“),**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle platných zákonů ČR tuto nájemní smlouvu

1. Předmět a účel smlouvy
2. Nájemce spravuje budovu Masarykova kulturního domu (dále jen **„MKD“),** ulice U Sadů č. p. 323, Mělník. Vlastníkem nemovitosti je město Mělník. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat a poskytnout je dále, formou podnájmu za účelem pořádání kulturních a jiných akcí, dalším subjektům. K tomuto je nájemce oprávněn na základě nájemní smlouvy mezi městem Mělník a nájemcem.
3. Předmětem smlouvy je podnájem prostor kavárny o výměře 52,5 m2 umístěné v přízemí MKD (jedná se o jednu místnost umístěnou mezi hudebním sálem a zasedací místností), za účelem provozování **Kavárny Julie** v rozsahu dle příslušných živnostenských oprávnění podnájemce a v souladu se stavebně technickým účelem užívání schváleným příslušným stavebním úřadem v rámci kolaudačního řízení (dále jen **„předmět podnájmu“).**
4. Společně s podnájmem uvedeného prostoru sloužícího podnikání budou poskytovány tyto služby: dodávka tepla, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, dodávka elektrické energie a možnost užívání mobiliáře sloužícího jako vybavení kavárny v majetku MEKUC, dále možnost užívání toalet umístěných ve foyer před divadelním sálem. Inventární seznam mobiliáře v majetku MEKUC užívaný podnájemcem tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
5. Platební podmínky
6. Podnájemce se zavazuje zaplatit měsíční nájemné za užívání předmětu podnájmu, energie a za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu podnájmu (dále jen **„nájemné“)** ve výši **6.000 Kč** (tj. leden - prosinec). Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, od DPH.
7. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na nepravidelné pořádání akcí v MKD **během měsíců července a srpna** bude měsíční nájemné za užívání předmětu podnájmu sníženo na **1.000 Kč za jeden měsíc.**
8. Nájemné je splatné bezhotovostním převodem na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy, do 15. dne příslušného měsíce.
9. V případě, že podnájemce nemůže využívat předmět nájmu, z důvodu vyšší moci nebo z důvodu překážek na straně nájemce (stavební práce apod.) delších než 3 dny, dochází ke kompenzaci nájemného ve výši 80 % z průměrného denního nájmu. Ustanovení odstavce 2, tohoto článku, zůstává nedotčeno.
10. Nájemce si vyhrazuje právo po dohodě s podnájemcem výši platby paušálu zvýšit s ohledem na zvyšující se náklady související s provozem budovy.
11. Strany sjednávají smluvní úrok z prodlení ve výši 2% z dlužné částky paušálního nájemného za každý započatý týden prodlení.
12. Doba podnájmu
13. Podnájem se uzavírá na dobu jednoho roku, tj. od 1. ledna do 31. prosince 2022.
14. Práva a povinnosti nájemce
15. Za nájemce v souvislosti s předmětem podnájmu jedná Olga Lešnerová, 606 613 406, [lesnerova@mekuc.cz](mailto:lesnerova@mekuc.cz) nebo Ing. Marie Krutišová, 702 234 098, [krutisova@mekuc.cz](mailto:krutisova@mekuc.cz).
16. Nájemce se zavazuje přenechat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém smluvnímu užívání a v tomto stavu ji po dobu trvání podnájmu udržovat.
17. Nájemce je povinen v dostatečném předstihu informovat podnájemce o charakteru a termínech plánovaných akcí pro veřejnost, během kterých nájemce požaduje zajištění občerstvení. Informace dle předchozí věty budou předávány běžnými komunikačními prostředky, tj. telefonicky, e-mailem či osobním předáním.
18. Nájemce zajišťuje běžný úklid pronajatých prostor.
19. Nájemce prohlašuje, že předmět pronájmu je pojištěn v rámci pojistky celé nemovitosti, kterou sjednává její vlastník.
20. Práva a povinnosti podnájemce
21. Za podnájemce jedná pan Martin Růzha, tel.: 602 390 572, e-mail: [mruzha@seznam.cz](mailto:mruzha@seznam.cz).
22. Podnájemce je povinen předmět podnájmu užívat s péčí řádného hospodáře k ujednanému účelu a řádně a včas platit nájemné a paušální platbu za služby poskytované společně s podnájmem.
23. Podnájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostoru, který je předmětem podnájmu.
24. Podnájemce je povinen provozovat kavárnu v průběhu sezóny, tj. od 1. září do 30. června, a to každý všední den od 14 hodin do 18 hodin pokud se v prostorách MKD v příslušném dni nebude konat žádná večerní akce přístupná veřejnosti po 18 hodině. V případě konání akce přístupné veřejnosti ve všední dny po 18 hodině, bude otevírací doba kavárny pro návštěvníky akce prodloužena minimálně do doby jedné hodiny po skončení akce, maximálně však do 23.30 hodin. Pokud do třiceti minut po skončení akce nebudou v kavárně hosté, je podnájemce oprávněn kavárnu zavřít.
25. V případě víkendových a jiných mimořádných akcí je podnájemce povinen otevřít kavárnu pro návštěvníky minimálně jednu hodinu před začátkem představení či jiné akce. Pro uzavření kavárny platí pravidla uvedená v odst. 4 tohoto článku.
26. V letních měsících, tj. v červenci a srpnu, bude podnájemce provozovat občerstvení v prostorách kavárny především v době otevření letního parku a v době konání programů v MKD nebo v sadech před MKD. Otevírací doba občerstvení bude vždy předmětem aktuální dohody smluvních stran dle plánovaného provozu MKD.
27. Pracovníci podnájemce budou plnit funkci členů požární hlídky při akcích pořádaných Mekuc s počtem návštěvníků nad 200 osob. Povinnosti požární hlídky tvoří přílohu č. 2, této smlouvy.
28. Podnájemce bere na vědomí, že ve všech prostorách budovy MKD platí zákaz kouření. Podnájemce se zavazuje zajistit dodržování tohoto zákazu i jeho zákazníky.
29. Podnájemce je povinen provádět v předmětu podnájmu na své náklady běžnou údržbu.
30. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu na své náklady provést opravy předmětu podnájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním podnájemce.
31. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu ostatní údržby předmětu podnájmu, tj. která je nad rámec běžné údržby, jakož i bez zbytečného odkladu oznámit veškeré závady, které je nutné po dohodě s nájemcem a ve spolupráci s ním odstranit. Nájemce neodpovídá za vady, o kterých strany v době uzavření smlouvy věděly a které nebrání užívání věci. Nájemce je povinen vady předmětu podnájmu bez zbytečného odkladu odstranit.
32. Podnájemce je povinen, po předchozím upozornění, strpět provedení nezbytné opravy předmětu podnájmu, kterou nelze odložit, a to i když mu způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
33. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu pouze za sjednaným účelem, způsobem a v rozsahu stanoveném v této smlouvě a umožnit nájemci přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a dodržování předpisů o požární ochraně.
34. Bez souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn provádět v předmětu podnájmu změny, zejména stavebně technické změny nebo změny takového charakteru, které by ve svém důsledku mohly znamenat újmu na provozním stavu předmětu podnájmu. Podnájemce nesmí žádným způsobem omezovat či zastavovat únikové cesty a východy z předmětu podnájmu a musí dbát na to, aby prostředky požární ochrany v těchto prostorách byly trvale volně dostupné.
35. Podnájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout nájemci a třetím osobám v souvislosti s jeho činností v předmětu podnájmu.
36. Podnájemce je povinen v předmětu podnájmu dodržovat obecně závazné předpisy, především předpisy požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Podnájemce se zavazuje, že bude proškolen školením o požárních předpisech a o předpisech o dodržování bezpečnosti při práci, anebo uhradí školení, které zprostředkuje nájemce.
37. Podnájemce je povinen zajistit revize všech elektrospotřebičů, které užívá v předmětu podnájmu, a jsou v jeho majetku. Potvrzení o revizi je podnájemce povinen na požádání doložit. Případné škody, způsobené nájemci cizím elektrickým zařízením, je podnájemce povinen uhradit.
38. Dojde-li zaviněním podnájemce nebo jeho pracovníků ke změnám nebo škodám v užívaných prostorách, na mobiliáři nebo na jakémkoliv majetku nájemce, je podnájemce povinen uvést prostory i majetek na svůj náklad a bez zbytečného odkladu do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, je podnájemce povinen do 15 dnů od zjištění, že reparace uvedením v původní stav není možná, nahradit nájemci vzniklou újmu na jmění či jinou nemajetkovou újmu.
39. Podnájemce převezme od nájemce klíče a bezpečnostní kód. Podmínky převzetí a užívání klíčů od prostor MKD jsou uvedeny v dohodě, kterou uzavřou nájemce a podnájemce při předání klíčů.
40. Po skončení akcí pořádaných MKD je podnájemce, v případě zájmu ze strany veřejnosti, oprávněn překročit otevírací dobu uvedenou v odst. 2 tohoto článku. V takovém případě přebírá podnájemce odpovědnost za ostrahu prostor a majetku MKD. Od okamžiku převzetí prostor MKD podnájemce odpovídá za odchod všech návštěvníků z prostor MKD nejpozději v čase uvedeném v citované dohodě. Podnájemce dále odpovídá za bezpečné zamknutí a zakódování prostor MKD. Dojde-li zaviněním nebo nedbalostí návštěvníků ke změnám nebo škodám na interiéru nebo vybavení prostor MKD, zejména prostor kavárny, vstupní haly, foyeru a toalet, je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu uvést prostory MKD i majetek MKD na svůj náklad do původního stavu. Není-li možná reparace uvedením v původní stav, je podnájemce povinen uhradit nájemci vzniklou újmu v hotovosti.
41. Podnájemce je oprávněn na základě předchozí zvláštní písemné dohody s nájemcem pořádat v pronajatých prostorách společenské akce nesouvisející s provozem MKD (dále jen **„soukromé akce“),** za předpokladu, že charakter těchto akcí nebude v rozporu s činností nájemce. Součástí zvláštní dohody dle předchozí věty může být vedle podmínek pořádání soukromých akcí i pronájem hudebního sálu. Výše nájemného za užití prostor MKD pro soukromé akce a za pronájem hudebního sálu bude předmětem předmětné dohody. V případě pořádání soukromých akcí odpovídá podnájemce za škodu vzniklou v prostorách anebo na majetku MKD v rozsahu dle odst. 18 této smlouvy.
42. Podnájemce je povinen likvidovat odpad vzniklý provozní činností na vlastní náklady a na požádání předložit nájemci potvrzení o jeho likvidaci.
43. Podnájemce se zavazuje, že v případě porušení zákazu, dle odst. 8 tohoto článku, uhradí škodu, která byla v důsledku porušení zákazu způsobena nájemci a dále uhradí pokutu, kterou je nájemce oprávněn požadovat, a to až do výše **5.000 Kč.**
44. Pokud vznikne škoda porušením zákazu dle odst. 14 tohoto článku, je nájemce oprávněn požadovat pokutu za porušení zákazu, a to až do výše **5.000 Kč.**
45. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu k užívání třetí osobě. V případě porušení této povinnosti podnájemce odpovídá nájemci za veškerou škodu či újmu, která v souvislosti s porušením této povinnosti vznikne.
46. Podnájemce není oprávněn převést podnájem na třetí osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
47. Zánik podnájmu
48. Podnájem zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou dohodou nájemce a podnájemce.
49. Podnájemce může podnájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to pouze z důvodů stanovených v ust. § 2308 obč. zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a započne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
50. Nájemce může podnájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to pouze z důvodů stanovených v ust. § 2309 obč. zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a započne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
51. Ke dni ukončení nájmu je podnájemce povinen prostory vyklidit a předat nájemci ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán protokol.
52. Dluží-li podnájemce nájemné po ukončení smlouvy, je dlužné nájemné splatné do 15ti kalendářních dnů ode dne ukončení účinnosti smlouvy.
53. Závěrečná ustanovení
54. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
55. Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními § ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
56. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy lze učinit formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.
57. Nedílnou součástí této smlouvy jsou 2 přílohy. Přílohu č. 1 tvoří Inventární seznam mobiliáře v majetku MEKUC užívaný podnájemcem. Přílohu č. 2 tvoří Povinnosti požární hlídky.
58. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
59. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním jednáním a že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, nikoli v tísni. Dále prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem, což obě strany stvrzují svými podpisy.

V Mělníku, dne 10. 1. 2022

Martin Růzha

Podnájemce

V Mělníku, dne 23. 12. 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Radka Kareisová

Nájemce