**Smlouva o podnájmu a o spolupráci**

**Spolek Velký mlýn**

IČO: 11933216

DIČ: CZ11933216

se sídlem Řehořova 1023/38, 130 00 Praha 3 - Žižkov

zastoupená Barborou Růžičkovou, předsedkyní výboru

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**Spolek**“)

a

**Městská knihovna v Praze**, příspěvková organizace

IČO: 00064467

sídlem Mariánské náměstí 98/1, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupená RNDr. Tomášem Řehákem, ředitelem

(dále jen „**MKP**“)

uzavírají dle ustanovení § 1746, odst. 2, § 2201 a násl. a § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

tuto Smlouvu o podnájmu a o spolupráci

**Preambule**

Spolek uzavřel s Městskou částí Praha 8 dne 8.11. 2021 smlouvu o nájmu Löwitova mlýna ve znění pozdějšího dodatku; tato smlouva byla následně nahrazena nájemní smlouvou uzavřenou dne 30. 6. 2022. Účelem užívání tohoto objektu je jeho adaptace na kulturní volnočasové centrum, jehož středobodem bude veřejná knihovna s kavárnou v budově Mlýna.

Dne 23. 7. 2021 členové Spolku uzavřeli s MKP a s Českým rozhlasem memorandum o tom, že se budou podílet na přípravě a realizaci projektu „Zastavení ve Mlýně“; v rámci tohoto projektu by MKP měla poskytovat veřejnou službu knihovny, včetně organizace a produkce kulturních a dalších akcí.

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, aby společně stanovily podmínky užívání prostor Löwitova mlýna a vzájemné spolupráce, která bude spět k naplnění výše uvedeného účelu.

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je úprava podnájemního vztahu, tedy užívání jednotlivých částí stavby č. p. 40, na adrese U Českých Loděnic 6, Praha 8, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1711, vedeném pro k. ú. Libeň, obec Praha (dále jen ,,Mlýn“), která je částí uceleného areálu Löwitova mlýna. Jednotlivé části, které jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy, jsou vymezeny ve čl. III.
2. Spolek na základě této smlouvy MKP přenechá řádně zkolaudovaný předmět podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou a MKP tento předmět podnájmu od Spolku převezme a zavazuje se hradit sjednané podnájemné.
3. Spolek přenechá MKP do podnájmu řádně zkolaudovaný předmět podnájmu s tím, aby v něm MKP provozovala pobočku veřejné knihovny (dále jen „účel podnájmu“); .
4. Spolek prohlašuje, že má od pronajímatele, Městské části Praha 8, souhlas k přenechání prostor Mlýna k užívání třetími osobami.
5. Dále je předmětem této smlouvy vymezení rámcových podmínek dlouhodobé spolupráce při realizaci kulturních a vzdělávacích pořadů a výstav v prostoru Mlýna a jeho okolí.
6. MKP prohlašuje, že činnosti a spolupráci dle této smlouvy MKP realizuje v rámci hlavního předmětu své činnosti, jak je vymezen v čl. VI, odst. 2 Zřizovací listiny MKP.

**Předmět podnájmu**

1. Předmětem podnájmu jsou prostory Mlýna vymezené v plánu, který je přílohou této smlouvy.
2. Části předmětu podnájmu, které Spolek přenechává MKP do výlučného užívání, jsou vyjmenované prostory v 1. NP Mlýna:
   1. prostor knihovny o výměře 214,1 m2,
   2. kancelář o výměře 21,9 m2,
   3. studovna o výměře 34,3 m2 a
3. Části předmětu podnájmu, které Spolek přenechává MKP do společného užívání s jinými podnájemci, jsou vyjmenované prostory v 1. NP Mlýna:
   1. toalety o výměře 23,2m2,
   2. odpady o výměře 6,5 m2
   3. prostor vstupu do knihovny a kavárny o výměře 11,8m2 a
   4. balkon o výměře 5,1 m2.
4. Návštěvníkům knihovny bude umožněno konzumovat potraviny a nápoje zakoupené v přilehlé kavárně v prostorech knihovny a provozovatel kavárny v nich bude poskytovat obsluhu. Dále přes prostor knihovny bude přístup do dalších částí Mlýna, zejména do podkroví a na balkon.
5. Prostor vstupu do knihovny a kavárny a toalety budou využívány jak uživateli knihovny, tak návštěvníky kavárny a také ostatními návštěvníky jiných částí Mlýna.
6. MKP vybaví předmět podnájmu uvedený v odst. 2. zařízením a vybavením na své náklady, toto zůstane ve vlastnictví MKP. Ostatní části předmětu podnájmu zařídí na své náklady Spolek.

**Doba trvání podnájmu a skončení podnájmu**

1. Podnájem dle této smlouvy počíná okamžikem předání zkolaudovaného předmětu podnájmu. Předmět podnájmu bude předán Spolkem ve prospěch MKP po jeho zkolaudování. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude Smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
2. MKP bere na vědomí, že Spolek se v nájemní smlouvě zavázal otevřít Mlýn pro veřejnost nejpozději dne 1. 7. 2023, a to pod sankcí smluvní pokuty a zároveň výpovědi nájemní smlouvy ke všem pronajatým prostorám a ztráty provedené investice. MKP zároveň bere na vědomí, že Spolek uzavřel nebo v blízké době uzavře s třetími osobami smlouvy o podnájmu jiných prostor v areálu Mlýna, na jejichž základě tyto osoby rovněž provedou investice a během doby podnájmu očekávají jejich navrácení a přiměřený zisk. MKP se proto zavazuje v předmětu podnájmu provést veškeré potřebné úpravy, instalovat vybavení a zařízení, včetně knihovního fondu, a nejpozději dne 1. 7. 2023 nebo 6 týdnů po předání zkolaudovaného předmětu podnájmu podle toho, co nastane později, v předmětu podnájmu otevřít pobočku veřejné knihovny veřejnosti a zajistit její stálý řádný provoz po dobu trvání této smlouvy, k čemuž jí Spolek poskytne patřičnou součinnost.
3. Podnájem dle této smlouvy trvá do 30. 6. 2032.
4. Podnájemní vztah končí:
   1. uplynutím doby podnájmu,
   2. ukončením nájemního vztahu mezi Spolkem a pronajímatelem,
   3. výpovědí podanou MKP dle odstavce 5.**,**
   4. výpovědí podanou Spolkem dle odstavce 6. nebo
   5. dohodou smluvních stran.
5. MKP je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2287 a  § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 6 měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Spolku.
6. Spolek je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně pro ukončení nájmu, přičemž výpovědní doba činí 6 měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi MKP, a v případě podstatného porušení této smlouvy MKP, kdy výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi MKP. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:
   1. nezaplacení podnájemného nebo úhrady za odebrané služby do 30 dnů od data jejich splatnosti,
   2. třetí opožděné zaplacení podnájemného nebo úhrady za odebrané služby podle této smlouvy v řadě bezprostředně za sebou, bez ohledu na délku prodlení,
   3. porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů.
   4. provádění úprav předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Spolku,
   5. provádění schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
   6. užívání předmětu podnájmu v rozporu se sjednaným účelem nebo takové užívání, kterým dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení předmětu podnájmu,
   7. opakované porušování povinností stanovených v čl. VI. této smlouvy i přes písemnou výzvu Spolku doručenou MKP,
   8. neotevření pobočky veřejné knihovny pro veřejnost nejpozději dne 1. 7. 2023 nebo 6 týdnů po předání zkolaudovaného předmětu podnájmu podle toho, co nastane později, nedohodnou-li se smluvní strany na prodloužení tohoto termínu;
   9. nezajištění stálého řádného provozu pobočky knihovny v rámci sjednané doby uvedené ve čl. VI., odst. 1. této Smlouvy, a to ve více než 20 dnech během kalendářního roku.
7. Ke dni skončení podnájmu je MKP povinna předmět podnájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Spolku ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**Podnájemné a služby**

1. MKP platí Spolku podnájemné od okamžiku vzniku podnájmu až do konce podnájmu dle čl. IV. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Spolek poskytne MKP slevu na podnájemném ve výši 100 % z jeho výše po dobu provádění úprav a zařizování předmětu podnájmu, a to až do otevření knihovny pro veřejnost, nejpozději však do 30. 6. 2023.
2. Podnájemné se platí měsíčně. Pokud podnájem trvá pouze část měsíce, platí se alikvotní část podnájemného za příslušný měsíc.
3. Podnájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran na částku ve výši 51.158,80 Kč (slovy: padesát jeden tisíc jedno sto padesát osm korun a osmdesát haléřů) měsíčně   
   vč. DPH v zákonné výši, tj. na částku 42.280,- bez DPH (dále jen „podnájemné“).
4. Spolek je oprávněn každoročně vždy nejpozději do 31. 3. běžného roku jednostranně  
   zvýšit sjednané podnájemné od 1. 4. běžného roku maximálně o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlašován za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „Index“), počínaje Indexem za rok 2023. Novou výši podnájemného oznámí Spolek písemně MKP.
5. Podnájemné je splatné každého 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je podnájemné hrazeno. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné částky na účet Spolku. Podnájemné bude hrazeno převodem na účet Spolku uvedený v záhlaví této smlouvy. Pokud dojde ke zvýšení podnájemného dle předchozího odstavce, MKP není v prodlení se zaplacením rozdílu již zaplaceného podnájemného za měsíc duben a zvýšeného podnájemného; případný rozdíl MKP uhradí do 15. 4. běžného roku.
6. Spolek bude po dobu podnájmu pro MKP zajišťovat některé služby poskytované a zajišťované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu a MKP se zavazuje náklady na tyto služby hradit. O poskytování těchto služeb uzavře Spolek s MKP dodatek k této smlouvě.

**Základní práva a povinnosti smluvních stran při podnájmu**

1. MKP se zavazuje pobočku veřejné knihovny v předmětu podnájmu provozovat v rozsahu provozní doby, na které se smluvní strany písemně dohodnou, a zajišťovat sama či ve spolupráci se Spolkem její obsazenost obsluhujícím personálem po celou dobu provozních hodin. Porušením této povinnosti není uzavření provozu knihovny z důvodu vyšší moci, z technických či hygienických důvodů, zejména z důvodu předcházení šíření nakažlivých nemocí, a v době pravidelných letních uzavírek knihovní sítě MKP.
2. Spolek poskytne MKP veškerou nezbytnou součinnost k užívání předmětu podnájmu  
   v souladu s touto smlouvou.
3. MKP se zavazuje užívat předmět podnájmu jako řádný hospodář a výhradně k účelu podnájmu vymezenému touto smlouvou a je povinna zdržet se jakéhokoli jednání, které by poškozovalo předmět podnájmu.
4. MKP se zavazuje dodržovat v předmětu podnájmu příslušné bezpečnostní, hygienické  
   a požární předpisy, dodržovat manuál dle čl. VII., odst. 2. této Smlouvy odsouhlasený smluvními stranami a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na MKP či její činnost v předmětu podnájmu.
5. MKP je povinna strpět, aby Spolek měl pro účely správy předmětu podnájmu, klíče od všech částí předmětu podnájmu.
6. MKP není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu Spolku provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy předmětu podnájmu.
7. Spolek je povinen udržovat předmět podnájmu, jakož i okolní prostory ve stavu, aby mohly sloužit účelu dle této smlouvy, a zajistit v mezích této smlouvy MKP nerušené užívání předmětu podnájmu.
8. Spolek provádí na své náklady údržbu, zákonné revize a opravy předmětu podnájmu a sdílených prostor. V této souvislosti se Spolek zavazuje organizovat údržbu, opravy a provádění revizí předmětu podnájmu tak, aby byla MKP touto činností rušena co nejméně.
9. MKP je povinna bez zbytečného odkladu informovat Spolek o poškození předmětu podnájmu či jiných prostor Mlýna, o haváriích, jakož i o potřebě provedení údržby a oprav. Na výzvu Spolku je MKP povinna sdělit ohledně poškození podrobnější údaje (zejména pro účely uplatnění nároku Spolku na pojistné plnění).
10. MKP je povinna strpět provedení údržby a oprav Spolkem či pronajímatelem, a/nebo jimi pověřenou osobou.
11. MKP je povinna zpřístupnit předmět podnájmu osobám pověřeným Spolkem či pronajímatelem, a to kdykoli na základě žádosti Spolku anebo oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování povinností vyplývajících z platných právních předpisů, ustanovení této smlouvy, a to pokud byla kontrola oznámena alespoň 1 pracovní den předem.
12. MKP není oprávněna přenechat předmět podnájmu ani jeho část do užívání třetí osobě, ledaže by mezi stranami bylo sjednáno jinak.

**Vymezení podmínek společného užívání prostoru**

1. Spolek jako nájemce Mlýna je povinen určit správce celého objektu a sdělit kontakty na tohoto správce MKP. MKP určí kontaktní osobu za sebe.
2. Správce objektu a kontaktní osoby dle předchozího odstavce se budou scházet na schůzkách dle potřeby a budou průběžně vyhodnocovat společné užívání Mlýna; ze schůzek budou dělat písemné zápisy a vytvoří společný manuál užívání Mlýna. Tento manuál bude živý dokument a bude průběžně aktualizován.
3. Pro případ, že bude kavárna v provozu s přítomností obsluhujícího kavárníka v době, kdy nebude v prostoru knihovny přítomen obsluhující knihovník, zavazuje se Spolek (ať již bude kavárnu provozovat sám či kavárnu podnajme třetí osobě) zajistit, aby přítomný obsluhující aktivně bránil vzniku škody na majetku a zároveň aby při každém zjištění škody hlásil tuto skutečnost zástupci MKP.

**Spolupráce při realizaci kulturních a vzdělávacích pořadů a výstav**

1. MKP a Spolek plánují v prostoru Mlýna tvořit sami anebo ve vzájemné spolupráci či ve spolupráci s dalšími subjekty, jako jsou ostatní podnájemci Mlýna anebo jiné třetí osoby, různé programy spočívající v realizaci kulturních a vzdělávacích pořadů a výstav (dále jen „programy“) ve Mlýně a jeho okolí.
2. Za účelem koordinace jednotlivých vlastních programů a přípravy společných programů si smluvní strany navzájem oznámí nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce plán vlastních programů pro kalendářní měsíc následující. Má-li se program konat v areálu Mlýna mimo předmět podnájmu, podléhá jeho konání souhlasu Spolku; v takovém případě smluvní strany dohodnou podmínky takového užívání, včetně případné úhrady podnájemného a náhrady nákladů.
3. Smluvní strany určí své zástupce, kteří se budou scházet k jednání programové rady Mlýna (dále jen „**programová rada**“); do této programové rady mají být zařazeni i zástupci dalších podnájemníků Mlýna, zejména zástupci Českého rozhlasu. Programová rada se bude scházet pravidelně a bude tvořit ze svých jednání zápisy.
4. Programová rada plní zejména tyto úkoly:
5. koordinuje vlastní programy jednotlivých subjektů působících ve Mlýně,
6. zajišťuje přípravu společných programů jednotlivých subjektů,
7. vypracovává rámcový plán programů,
8. koordinuje společnou propagaci programů.
9. V souvislosti s činností MKP dle této smlouvy, zejména při provozování a propagaci programů, budou uvedeny názvy nebo grafické symboly charakterizující spolupracující subjekty, přičemž název nebo grafický symbol druhé smluvní strany se použije podle jejích pokynů. U názvu nebo grafického symbolu MKP bude dále vždy uvedeno logo hlavního města Prahy. Logo a podklady v tiskové kvalitě si strany předají po podpisu této smlouvy.

**Smluvní pokuty**

1. Smluvní strany se dohodly, že MKP uhradí Spolku smluvní pokutu v případě, že:
2. Podnájemné, zálohy na služby nebo úhrada za odebrané služby nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši, a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení,
3. MKP bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu podnájmu dle čl. IV. odst. 11. této Smlouvy, a to ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení,
4. Sjednanou smluvní pokutu je MKP povinna zaplatit Spolku vždy nejpozději do sedmi (7) dnů od doručení výzvy k její úhradě.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.; uveřejnění zajistí MKP.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní  
   tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití  
   a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé smluvní straně.
4. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradí na žádost kterékoliv ze smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného nebo neúčinného ustanovení.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
6. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právního řádu České republiky, zejména občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Přílohou této smlouvy je plán předmětu podnájmu.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. To neplatí v případě, pokud tato smlouva bude uzavřená elektronickými podpisy.

**Spolek: MKP:**

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Spolek Velký mlýn Městská knihovna v Praze

Barbora Růžičková, RNDr. Tomáš Řehák,

předsedkyně výboru Spolku ředitel MKP