**SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR GALERIE VE VĚŽI ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ KAVÁRNY A ZAJIŠTĚNÍ OSTRAHY VYSTAVENÝCH UMĚLECKÝCH DĚL**

**Mělnické kulturní centrum, z.ú.**

sídlo: U Sadů 323, 276 01 Mělník

IČ: 24210137, DIČ:CZ24210137

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

zastoupený: Ing. Radkou Kareisovou, ředitelkou

bankovní spojení:

kontaktní osoba: , 🖂 , 🕾

(dále jen **„nájemce“**)

a

**Because Coffee s.r.o.**

sídlo: náměstí Přátelství 1518/4, Hostivař, 102 00 Praha 10

IČ: 05394694, DIČ: CZ05394694

zastoupená: , jednatel společnosti

kontakt: 🖂 , 🕾

(dále jen **„podnájemce“**)

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

1. **Předmět a účel smlouvy**
2. Nájemce spravuje budovu Pražské brány, ulice 5. května, Mělník, ve které provozuje galerii Ve Věži (dále jen galerie). Vlastníkem nemovitosti je město Mělník, které nájemci budovu pronajímá. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat a poskytnout je dále do podnájmu. K tomu je nájemce oprávněn na základě nájemní smlouvy mezi městem Mělníkem a nájemcem.
3. Předmětem smlouvy je podnájem prostor prvního, druhého a třetího patra galerie, včetně toalety pro personál v prvním patře, toalety pro veřejnost v pátém patře a uzamykatelné místnosti (skladu) ve čtvrtém patře (dále jen **„prostory“**), za účelem provozování kavárny pod názvem **Kafé věž** (dále jen **„předmět podnájmu“**). Poskytnuté služby zahrnují kromě podnájmu také dodávky vody a elektrické energie, která slouží i k vytápění. Zároveň nájemce umožní podnájemci užívat pro potřeby kavárny majetek a mobiliář v majetku nájemce a města Mělník. Jedná se především o stůl ve třetím patře, ruční výtah sloužící k obsluze hostů, monitor sloužící k ostraze objektu, popelnice.
4. Předmětem smlouvy je rovněž bezplatné zajištění ostrahy vystavených exponátů, umístěných ve všech prostorách budovy Pražská brána ze strany podnájemce. Závazek podnájemce k bezplatnému zajištění ostrahy vystavených exponátů zahrnuje zejména povinnost každé ráno před otevřením a každý večer po uzavření kavárny fyzicky zkontrolovat všechny vystavené exponáty a dále během otevírací doby průběžně monitorovat vystavené exponáty prostřednictvím kamerového systému. Za tím účelem nájemce předá podnájemci seznam vystavených exponátů, včetně fotodokumentace, a to před započetím podnájmu a před zahájením každé nové výstavy.
5. **Platební podmínky**
6. Podnájemce se zavazuje zaplatit měsíční nájemné za užívání předmětu podnájmu a za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu podnájmu ve výši **7000 Kč** za jedenměsíc (tj. leden – prosinec). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.
7. Nájemné za podnájem a za poskytnuté služby je splatné bezhotovostním převodem na základě nájemcem vystavené faktury a to čtvrtletně tj. do 30. března, 30. června, 30. září a 10. prosince 2023.
8. V případě, že podnájemce nemůže využívat předmět nájmu, z důvodu vyšší moci nebo z důvodu překážek na straně nájemce (stavební práce apod.), které trvají déle než 3 dny, dochází ke kompenzaci nájemného ve výši 80 % z průměrného denního nájmu.
9. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě nemožnosti užívání předmětu nájmu podnájemcem z důvodu vyšší moci nebo z důvodu překážek na straně nájemce (stavební práce apod.), podnájemce nebude uplatňovat vůči nájemci žádné nároky z titulu náhrady jakékoli majetkové či nemajetkové újmy či ušlého zisku.
10. Nájemce si vyhrazuje právo po dohodě s podnájemcem výši platby paušálu zvýšit dle měsíčních, čtvrtletních a ročních vyúčtování energií a vody. Nájemné uvedené v odstavci 1 vychází z cen energií a vody v druhém pololetí roku 2022 a počítá s mírou inflace v témže období.
11. **Doba nájmu**
12. Nájem se uzavírá na dobu jednoho roku, s účinností od 1. ledna do 31. prosince 2023.
13. **Práva a povinnosti nájemce**
14. Za nájemce v souvislosti s předmětem podnájmu jedná především , 🕾 , 🖂 a správce budov pan , 🕾 , 🖂
15. Nájemce se zavazuje přenechat podnájemci prostory ve stavu způsobilém pro jejich užití v souladu s účelem stanoveným touto smlouvou.
16. Nájemce je povinen informovat v dostatečném předstihu podnájemce o charakteru a termínech chystaných akcí pro veřejnost, během kterých požaduje nájemce zajištění občerstvení. Nájemce je povinen předat podnájemci seznam vystavených exponátů včetně fotodokumentace před zahájením každé nové výstavy. Způsob poskytování informací je předmětem dohody smluvních stran.
17. Nájemce je oprávněn požadovat uzavření kavárny pro veřejnost po dobu instalace výstavy a v den před slavnostním zahájením výstavy. Pro instalaci budou vyhrazeny maximálně dva dny (včetně dne vernisáže).
18. Nájemce zajišťuje údržbu prostor zahrnující výmalbu, opravy související s provozem galerie, osvětlení (nákup žárovek). Nájemce nezajišťuje opravy související s provozem kavárny a úklid prostor, které jsou předmětem nájmu.
19. Nájemce provozuje v prostorách galerie vlastní kamerový systém, který umožňuje ostrahu exponátů ve všech patrech galerie. Provoz kamerového systémů galerie upravuje platný interní dokument. Nájemce je povinen s tímto dokumentem seznámit podnájemce, který je povinen se řídit pravidly v něm uvedenými.
20. Nájemce provozuje prostřednictvím smluvní agentury zabezpečovací zařízení celého objektu. Podnájemci jsou přiděleny bezpečnostní kódy pro zaměstnance (v počtu dle dohody smluvních stran) a klíče do prostor, které jsou předmětem nájmu na základě písemných záznamů o předání.
21. Nájemce prohlašuje, že vybavení kavárny, které je v majetku podnájemce, není pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti, kterou sjednává majitel nemovitosti.
22. Nájemce neodpovídá za bezpečnost a za ztráty návštěvníků předmětu podnájmu.

**V. Práva a povinnosti podnájemce**

1. Za podnájemce jedná pan , 🕾, 🖂
2. Podnájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor, které jsou předmětem podnájmu. Zároveň se seznámil s bezpečnostními předpisy, provozním řádem galerie a interními dokumenty souvisejícími s provozem kamerového systému a zavazuje se je dodržovat.
3. Podnájemce je povinen užívat prostory způsobem a v rozsahu stanoveném v této smlouvě a umožnit nájemci přístup do podnajatých prostor za účelem kontroly jejich řádného užívání a dodržování interních předpisů nájemce.
4. Podnájemce zajistil na své náklady vybavení kavárny, které zůstává po dobu provozování kavárny v jeho majetku.
5. Podnájemce zajistí na vlastní náklady běžný úklid prostor všech pater kavárny a galerie.
6. Podnájemce bude provozovat kavárnu s galerií celoročně. Minimálně každý všední den od 9 hodin do 20 hodin, v sobotu a v neděli od 10 hodin do 20 hodin. Případné úpravy otevírací doby je podnájemce povinen předem projednat s nájemcem. Otevírací doba může být upravena pouze po vzájemné dohodě.
7. Současně s provozem kavárny je po dobu otevření galerie veřejnosti podnájemce povinen zajistit přístup do dalších pater galerie a dále prostřednictvím on-line kamerových záznamů zajistit ostrahu všech vystavených exponátů v prostorách galerie.
8. Podnájemce je povinen vyprovodit návštěvníky z prostor galerie, pokud se chovají nevhodně a svým chováním ohrožují bezpečnost vystavených exponátů.
9. Podnájemce je povinen přizpůsobit provoz kavárny mimořádným akcím nájemce, jimiž jsou zejména vernisáže a doprovodné programy k výstavám. Podnájemce bere na vědomí, že uvedené akce mohou probíhat i mimo běžnou provozní dobu kavárny.
10. Podnájemce akceptuje uzavření kavárny pro veřejnost po dobu instalace výstavy a v den před slavnostním zahájením výstavy. Pro instalaci budou vyhrazeny maximálně dva dny (včetně dne vernisáže).
11. Podnájemce je povinen provádět v prostorách na své náklady běžné opravy s výjimkou údržby dle článku IV. odst. 5 do výše **15.000 Kč**. Podnájemce je povinen provádět i takové opravy, jejichž potřeba vznikne zaviněním podnájemce.
12. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu hlásit veškeré závady a potřebu větších oprav nad rámec běžné údržby a finančního limitu dle odst. 11 tohoto článku. Podnájemce je povinen umožnit a spolupracovat na provedení těchto oprav v prostorách dle článku I. odst. 2, této smlouvy, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti nájemci vznikla.
13. Bez souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn provádět v prostorách změny, zejména takového charakteru, které by ve svém důsledku mohly znamenat újmu na provozním stavu prostor. Podnájemce nesmí žádným způsobem omezovat či zastavovat únikové cesty a východy z prostor a musí dbát na to, aby prostředky požární ochrany v těchto prostorách byly trvale volně dostupné.
14. Podnájemce je povinen zajistit veškerá bezpečnostní a hygienická opatření v souladu s legislativou a s ohledem na bezpečnost návštěvníků café a galerie. Za bezpečnost návštěvníků prostor odpovídá podnájemce.
15. Podnájemce bere na vědomí, že ve všech prostorách kavárny i galerie platí zákaz kouření a odpovídá za jeho dodržení ze strany pracovníků podnájemce a návštěvníků předmětu podnájmu.
16. Dojde-li zaviněním podnájemce, jeho pracovníků nebo spolupracovníků ke změnám nebo škodám na interiéru, mobiliáři prostor, vystavených exponátech 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, zavazuje se podnájemce nahradit nájemci škodu, která mu shora uvedeným způsobem vznikla.
17. Pokud vznikne škoda porušením povinností podnájemce uvedených v odst. 13, 14 a 15 tohoto článku, je nájemce oprávněn požadovat pokutu za porušení těchto povinností podnájemce, a to až do výše **10.000 Kč** a dále náhradu škody v plné výši.
18. Podnájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout nájemci a třetím osobám v souvislosti s jeho činností v prostorách, které jsou předmětem podnájmu.
19. Podnájemce je povinen v prostorách dodržovat obecně závazné předpisy, především předpisy BOZP a PO a dále interní předpisy nájemce vztahující se k provozu předmětu nájmu. Podnájemce se zavazuje, že on i jím pověření pracovníci v kavárně budou proškoleni školením o požárních předpisech a bezpečnosti práci. Na vyžádání je podnájemce povinen předložit potvrzení o tomto proškolení.
20. Podnájemce se zavazuje, že vystavená díla budou kontrolována 2 x denně vždy před otevřením a po uzavření kavárny. Každý pracovník kavárny bude proškolen v souvislosti se zajištěním ostrahy exponátů, zejména pak se stavem vystavených děl a s možností sledování návštěvníků a děl pomocí kamerového systému.
21. Podnájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že cizí elektrická zařízení (která nejsou v majetku nájemce), které užívá v předmětu podnájmu a jsou v jeho majetku, prošla příslušnými revizními kontrolami. Kopii potvrzení o revizi je podnájemce povinen předat nájemci na vyžádání. Případné škody, způsobené nájemci cizím elektrickým zařízením je podnájemce povinen uhradit.
22. Podnájemce převezme od nájemce klíče a bezpečnostní kódy v počtu dle dohody stran. Podmínky převzetí a užívání klíčů i bezpečnostních kódů jsou uvedeny v protokolu o převzetí, kterou uzavřou nájemce a podnájemce po předání klíčů. Podnájemce ručí za bezpečné uzavření prostor po zavírací době kavárny a galerie.
23. Podnájemce není oprávněn prostory, jež jsou předmětem podnájmu, dát dále do podnájmu.
24. Podnájemce je povinen likvidovat odpad na vlastní náklady a předložit nájemci potvrzení o likvidaci. Podnájemce je oprávněn používat popelnici poskytnutou nájemcem.
25. Podnájemce odpovídá za dodržování vládních nařízení s ohledem na protiepidemická opatření Covid-19.

**VI. Ostatní ujednání**

Podnájemce podpisem smlouvy vyjadřuje souhlas se skutečností, že v prostorách, které jsou předmětem nájmu, jsou instalovány kamery, které umožňují ostrahu exponátů pomocí sledování on-line kamerového záznamu v době, kdy jsou prostory kavárny a galerie otevřené pro veřejnost. Podnájemce je povinen se záznamem postupovat v souladu s dalšími požadavky Nařízení a zákona o zpracování Osobních údajů, zejména dodržovat obecné zásady zpracování Osobních údajů, plnit své informační povinnosti, nepředávat Osobní údaje třetím osobám bez potřebného oprávnění, respektovat práva Subjektů údajů a poskytovat v této souvislosti nezbytnou součinnost. Nájemce je povinen předat podnájemci veškeré informace, aby mohl podnájemce postupovat a poskytovat součinnost dle tohoto článku.

**VII. Zánik podnájmu**

1. Podnájem zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán, případně písemnou dohodou nájemce a podnájemce uzavřenou před uplynutím doby smlouvy.
2. Podnájem lze rovněž jednostranně ukončit písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou v délce tří měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
3. Ke dni ukončení nájmu je podnájemce povinen prostory vyklidit a předat nájemci ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, jakož i ve stavu způsobilém k dalšímu užívání.

 **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je platná a účinná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy lze učinit formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztah mezi smluvními stranami podle této smlouvy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni či za jinak nápadně nevýhodných podmínek, což obě strany stvrzují svými podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Mělníku, dne 2. 1. 2023 |  | V Mělníku, dne: 2. 1. 2023 |
|  |  |  |

nájemce podnájemce