

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ LITERÁRNÍ KAVÁRNY

uzavřená dle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Smluvní strany

Městská knihovna v Milevsku

právní forma: příspěvková organizace Města Milevska
se sídlem: nám. E. Beneše 1, 399 01 Milevsko
IČ 70926646
zastoupená Ing. Petrou Bláhovou, ředitelkou

jako výpůjčitel

a

Klára Vrajíková

se sídlem: B. Němcové 860, Milevsko
IČ 75480816
DIČ CZ8255031664
bank. spojení 0300
číslo účtu 292226764
kontaktní údaje 607 252 939, klaravoldrichova@seznam.cz

jako podnájemce

I.

Úvodní prohlášení

1. Výpůjčitel má na základě **Smlouvy o výpůjčce nebytových prostor** (č. Sml. 0022/2019 ze dne 13.2.2019) v dočasném užívání nebytové prostory č.106 o celkové výměře 204,70 m² (dále jen "Prostory"), které se nachází v přízemí budovy č.p.1 v Milevsku, stojící na pozemku parc.č. st. 221 zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Milevsko (694673). Uvedené prostory, které jsou předmětem podnájmu, jsou zakresleny v situačním nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
Výpůjčitel má prostory ve výpůjčce za účelem provozování literární kavárny a další kulturní a vzdělávací činnosti knihovny definované v Obchodním rejstříku (oddíl Pr, vložka 31).
2. Pronajímatel prohlašuje, že dle ujednání článku VII. odst. 9 smlouvy o výpůjčce byl půjčitelem vydán předchozí písemný souhlas k užívání předmětu výpůjčky třetí osobě formou podnájmu.

II.

Předmět smlouvy

1. Výpůjčitel tímto pronajímá podnájemci prostory uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy a podnájemce tyto prostory přijímá do podnájmu.

III.

Účel podnájmu

- 1) Účelem podnájmu je užívání předmětu podnájmu k provozování literární kavárny, tj. užívání k činnosti, ke které je podnájemce podle zvláštních předpisů oprávněn, a kterou má zapsanou jako předmět svého

podnikání v obchodním rejstříku. Charakteristika provozu je definována v příloze č.2. Dále je možný prodej drobného zboží, které tématicky souvisí se zaměřením kavárny.

- 2) Podnájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu podnájmu a z této podnájemní smlouvy.

IV.

Doba podnájmu

1. Podnájemní vztah se sjednává **na dobu určitou do 31.12.2022** s účinností ode dne předání předmětu podnájmu na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu podnájemci ze strany vypůjčitele. Obě strany sjednávají možnost prodloužení doby nájmu na dobu neurčitou, a to formou písemného číslovaného dodatku.
2. K datu zahájení podnájmu převezme podnájemce předmět podnájmu do užívání. Předání a převzetí se uskuteční za účasti zástupců obou stran.
3. Tato smlouva může být ukončena:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) uplynutím sjednané doby nájmu
 - c) výpovědí i před uplynutím ujednané doby nebo během dalších let ze strany pronajímatele:
 - dojde-li k ukončení Výpůjčky nebytových prostor č. Sml.0022/2019 Městem Milevskem,
 - porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vyplývající ze smlouvy či ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména nezabezpečení smluvených akcí
 - podnájemce je o více než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady nákladů na služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem,
 - d) výpovědí i před uplynutím ujednané doby ze strany podnájemce z jakéhokoli důvodu.

Ve výpovědi vypůjčitele musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je šestiměsíční. Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4. Po skončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen předat vypůjčiteli předmět podnájmu vyklizený, bez znečištění a s přihlédnutím ke stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že vypůjčitel je povinen po skončení podnájmu nahradit podnájemci náklady, které podnájemce vydal na provedení jakékoliv změny či zhodnocení předmětu podnájmu, a to pouze v případě, že se smluvní strany takto smluvně dohodly.
6. Podnájem vždy zaniká nejpozději se zánikem nájmu, nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Končí-li výpůjčka, má vypůjčitel povinnost sdělit to podnájemci. Podnájem zaniká nejen v momentě vypovězení smlouvy vypůjčitelem a podnájemcem, ale také se zánikem hlavního smluvního vztahu mezi vypůjčitelem a pronajímatelem. Nic nevylučuje to, že si podnájem následně může dohodnout jiné řešení přímo s vlastníkem prostoru.
7. Podnájemce se zavazuje zahájit provoz kavárny ve lhůtě 3 měsíců ode dne převzetí předmětu podnájmu.

V.

Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Roční nájemné je sjednáno ve výši 54.000,- Kč za rok 2020 a 2021 a 96.000,- Kč každý další následující rok i v případě prodloužení nájmu na dobu neurčitou. Nájemné nebude 5 let podléhat inflaci. Od roku 2026 může být nájemné upraveno dle inflace na základě dohody obou stran. Nájemné bude podnájemcem placeno s účinností ode dne oficiálního otevření prostor pro veřejnost.
2. Nájemné bude podnájemcem hrazeno pololetně dle splátkového kalendáře, který je Přílohou č.3 této smlouvy. Nájemné za rok 2020 bude fakturováno vypůjčitelem v prosinci 2020, a to individuálně dle počtu měsíců otevření kavárny pro veřejnost.

3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet vypůjčitele, č. ú.: 5630271/0100. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na shora uvedený účet vypůjčitele.
4. Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu:
 - a. vodné, stočné - dle skutečné spotřeby - samostatné měřidlo - hrazeno 1x ročně dle fakturace města Milevska
 - b. elektrická energie - hradí podnájemce přímo dodavateli na svůj náklad
 - c. likvidace odpadu, úklid - podnájemce hradí na svůj náklad

Služby jsou podnájemcem placeny od podpisu smlouvy a převedení měřidel na podnájemce.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Vypůjčitel se zavazuje poskytnout předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k užívání a provozování kavárny.
- 2) Vypůjčitel prohlašuje, že budova, v níž se předmět podnájmu nachází, je pojištěna proti poškození nebo zničení živelní událostí. Pojištění se nevztahuje na zboží a ostatní věci nájemci odcizené, poškozené nebo zničené třetími osobami. Zajistit si pojištění na tato rizika je povinností podnájemce. Stejně tak je podnájemce povinen sjednat pojištění svého vlastního majetku včetně zásob umístěných v předmětu podnájmu.
- 3) Podnájemce se zavazuje vybavit kavárnu vlastním zařízením na své náklady dle konzultace s Ing. arch. Janem Hlavínem, PhD., jehož práci hradí Vypůjčitel.
- 4) Podnájemce je povinen oznámit vypůjčiteli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav a poskytnout vypůjčiteli nezbytnou součinnost k jejich provedení. V případě havárie je podnájemce povinen učinit veškerá nezbytná opatření, která zamezí vzniku dalších škod, a o této havárii, jakožto i učiněných opatření, je povinen ihned informovat vypůjčitele.
- 5) Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané vypůjčitelem pro užívání budovy, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, včetně dalších interních předpisů vypůjčitele, v případě, že byly nebo budou vypůjčitelem vydány. Je povinen seznámit s těmito předpisy své zaměstnance a všichni zaměstnanci jsou povinni se těmito předpisy řídit. Podnájemce též odpovídá za bezpečnost návštěvníků kavárny.
- 6) Podnájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě. Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy do výše 3.000,- Kč jsou hrazeny nájemcem. Opravy a stavební úpravy prostor nad 3.000,- Kč, které nevznikly z činnosti nájemce, hradí po předchozí domluvě vypůjčitel. Vypůjčitel je povinen odstranit na základě oznámení podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu podnájmu. Veškeré stavební úpravy pronajatých prostor, které bude podnájemce provádět, jsou možné pouze po předchozím písemném souhlasu vypůjčitele.
- 7) Vypůjčitel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem podnájemce s tím, že tuto povinnost má on.
- 8) Podnájemce se dále zavazuje užívat předmět podnájmu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou.
- 9) Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu nebo jeho část bez předchozího souhlasu vypůjčitele dále pronajmout.
- 10) Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu vypůjčitele převést podnájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je vypůjčitel oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 11) Podnájemce je odpovědný za udržování řádného stavu pronajatého prostoru a za provoz v nich.
- 12) Podnájemce je dále povinen:

- a) předmět nájmu i ostatní části budovy užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebně-technický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebování;
- b) zabezpečit při užívání předmětu podnájmu, aby on sám, jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři respektovali práva všech třetích osob, které na základě svého vztahu k vypůjčitelu v budově vykonávají nějakou činnost nebo se zde zdržují;
- c) užívat předmět podnájmu pouze k účelu dohodnutému v čl. III. této smlouvy;
- d) označit předmět podnájmu jako svou provozovnu způsobem stanoveným v živnostenském zákoně, forma a umístění tohoto označení, jakož i umístění firemních označení, reklamních poutačů, obchodních oznámení, apod. podléhá předchozímu odsouhlasení vypůjčitele;
- e) nejpozději poslední den podnájmu předmět podnájmu vyklidit, uvést do původního stavu (pokud se podnájemce s vypůjčitelem písemně nedohodne jinak) a předat jej vypůjčitelu;
- f) v případě porušení povinnosti dle písm. e) zaplatit vypůjčitelu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení až do dne, kdy předmět podnájmu vyklidí, popř. do dne, kdy jej vyklidí vypůjčitel podle písm. g);
- g) v případě prodlení s vyklizením předmětu podnájmu strpět, aby prostory vypůjčitel na náklady podnájemce za účasti nestranné osoby vyklidil nebo nechal vyklidit sám, přitom je vypůjčitel povinen dbát, aby na věcech podnájemce nevznikla škoda;
- h) nahlásit vypůjčitelu veškeré změny údajů týkající se obchodního jména, sídla, bydliště, osob oprávněných jednat jménem podnájemníka a jeho bankovního a telefonického spojení, odnětí živnostenského oprávnění k činnosti, která je účelem podnájmu, vstupu do likvidace, podání insolvenčního návrhu na jeho osobu, a to ve lhůtě do 5 dnů od jejich vzniku.

13) Dle dohody stran bude provozní doba kavárny min. v rozsahu provozní doby knihovny.

VII.

Náhrada újmy

1. Podnájemce odpovídá vypůjčitelu za veškeré škody, které případně vzniknou v předmětu podnájmu a na jeho zařízení. Podnájemce dále odpovídá za škodu či újmu třetích osob, zejména za veškeré újmy vzniklé na jejich zdraví nebo na věcech jimi do předmětu podnájmu vnesených, a to za škodu způsobenou jejich poškozením, zničením či odcizením, ať již tyto újmy vznikly provozní činností podnájemce nebo mají původ ve věcech podnájemcem vnesených nebo byly způsobeny podnájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami mající k podnájemci obchodní nebo jiný obdobný vztah.

Ustanovením předchozího odstavce není dotčena jakákoliv jiná odpovědnost podnájemce za újmu vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem předání předmětu podnájmu na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu podnájemci ze strany vypůjčitele dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
2. Tato smlouva může být změněna pouze po vzájemné dohodě smluvních stran, a to formou písemného dodatku, který je podepsán oběma smluvními stranami.
3. Pokud v této smlouvě není výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy obou smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).
4. Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2. občanského zákoníku.
5. Pro účely této smlouvy se dále vylučuje možnost postoupení smlouvy dle § 1895 občanského zákoníku, tj. podnájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části třetí osobě. Toto se netýká práva vypůjčitele kdykoliv postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za podnájemcem. Vypůjčitel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby podnájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Podnájemce splní svůj dluh vůči vypůjčitelu, pokud plní na účet

takové třetí osoby.

6. Smluvní strany se dohodly, že vypůjčitel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.
7. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
8. V případě, že by části této smlouvy byly nebo se staly neplatnými, neúčinnými a/nebo nevymahatelnými, zůstávají tím ostatní části této smlouvy nedotčeny. Strany jsou povinny nahradit neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení takovým zněním, které je platné, účinné a vymahatelné a odpovídá jejich ekonomickým záměrům.
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.

Za vypůjčitele:

V Milevsku, dne 24. 7. 2020

Za podnájemce: