



SMLOUVA O PODNÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl., s přihlédnutím ke zvláštní právní úpravě § 2215 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „občanský zákoník“)

Správa Arcibiskupského zámku a zahrad v Kroměříži, z.ú., IČ 08888434, DIČ CZ08888434,
se sídlem: Sněmovní náměstí 1/2, 767 01 Kroměříž,

zastoupená Ing. Jiřím Uhlířem, ředitelem,

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontaktní spojení: [REDAKCE], ID datové schránky: npfrxw3

na straně jedné jako **podnajímatel**
(dále též jen „podnajímatel“ nebo „SAZZ“)

a

Dům Kultury v Kroměříži, příspěvková organizace, IČ 70962642, DIČ CZ70962642
se sídlem: Tovačovského 2828, 767 01 Kroměříž,

zastoupená Mgr. Pavlem Sedláčkem, ředitelem,

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontaktní spojení: [REDAKCE], ID datové schránky: 6xrkj6w

na straně druhé jako **podnájemce**
(dále jen „podnájemce“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu č. 2023-P-024:

I.

Prohlášení podnajímatele

- Podnajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu prostor ze dne 1. 4. 2020, ve znění jejích dodatků, uzavřené mezi Arcibiskupstvím olomouckým, IČ 00445151, jakožto pronajímatelem, a SAZZ, jakožto nájemcem, (dále též jen „**nájemní smlouva**“), výlučným uživatelem Arcibiskupského zámku a Podzámecké zahrady v Kroměříži (dále též jen obojí jen jako „**zámek**“) na pozemcích uvedených v nájemní smlouvě, zapsaných na LV č. 7427 pro katastrální území Kroměříž, obec Kroměříž, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, a to v rozsahu, jaký je definován uvedenou nájemní smlouvou.

2. Podnájemtel prohlašuje a podnájemce bere na vědomí, že nemovitosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy a které jsou předmětem této smlouvy o podnájmu v rozsahu vymezeném dále, podléhají ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména občanského zákoníku, dohodly na této smlouvě o podnájmu nemovité věci, jakožto prostor sloužících k podnikání (dále též jen „**smlouva**“).

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem této smlouvy je podnájem části nemovitostí popsanych v čl. I odst. 1 a dále specifikovaných v odst. 2 tohoto článku smlouvy (dále jen jako „**předmět podnájmu**“). Podnájemtel v souladu s čl. VII odst. 2 nájemní smlouvy přenechává předmět podnájmu v dále specifikovaném rozsahu do užívání podnájemci a podnájemce tento předmět podnájmu od podnájematele do užívání přijímá a zavazuje se za toto užívání zaplatit podnájemci podnájemné.
2. Předmět podnájmu tvoří:
 - a) Sněmovní sál,
 - b) Štukový sál, Kachlový sál, chodba k Letnímu bytu (jako zázemí pro účinkující).
3. Předmět podnájmu bude užíván výlučně za účelem realizace akce „**Koncert ke 175. výročí Ústavodárného říšského sněmu habsburské monarchie v Kroměříži**“ (dále též jen „**akce**“), jíž je podnájemce pořadatelem.
4. Podnájemce prohlašuje, že se před podpisem smlouvy seznámil se stavem předmětu podnájmu a že tento stav pro jeho účel užívání vyhovující, a proto jej v tomto stavu do podnájmu přijímá.

III.

Podnájemné a jeho úhrada

1. Smluvní strany sjednaly podnájemné za užívání předmětu podnájmu ve výši **65.000,- Kč bez DPH**, přičemž celková cena s DPH ve výši 21 % činí **78.650,- Kč** (slovy: sedmdesátosmtisícšestsetpadesátkorunčeských).
2. Podnájemce se zavazuje uhradit podnájemné nejpozději dne **10. 10. 2023**, a to na základě faktury doručené podnájemci emailem či prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V pochybnostech platí, že faktura byla doručena třetí den po odeslání. Podnájemné bude uhrazeno na účet podnájematele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným ve faktuře.
3. V případě prodloužení podnájmu s placením podnájemného dle této smlouvy, zaplatí podnájemce podnájemci **smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení**, a to nejpozději ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy k tomu byl podnájematelem písemně vyzván. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok podnájematele na náhradu škody.
4. Podnájemce se zavazuje složit podnájemci vratnou kauci ve výši **10.000,- Kč**, která bude v případě potřeby použita na úhradu škody vzniklé v souvislosti s realizací akce. Kauce bude uhrazena na základě faktury vystavené a odeslané v souladu s ustanovením odst. 2 tohoto článku smlouvy. Kauce bude podnájemcem uhrazena ve stejné lhůtě jako podnájemné, tj. nejpozději dne **10. 10. 2023**. Kauce bude vyúčtována ve lhůtě 10 pracovních dnů po skončení podnájmu a předání předmětu podnájmu zpět podnájemci.

IV.

Služby spojené s podnájmem a jejich úhrada

1. V souvislosti s podnájmem se podnajímatel zavazuje poskytnout podnájemci plnění a služby spojené s řádným výkonem podnájemního práva (dále též jen jako „služby“), přičemž mezi tyto služby patří:
 - a. dodávka elektrické energie;
 - b. poskytnutí dalších služeb potřebných pro řádný průběh akce dle požadavků podnájemce s ohledem na možnosti podnajímatele (např. personální zajištění).
2. Pro poskytované služby platí následující:
 - a. Dodávka elektrické energie bude umožněna na základě napojení na rozvodnou síť.
 - b. Pro zajištění řádného průběhu akce se podnajímatel zavazuje poskytnout rovněž personální zajištění spojené s otevíráním a uzavíráním prostor a technickou výpomocí dle požadavků podnájemce s přihlédnutím k možnostem podnajímatele.

Náklady za služby uvedené v odst. 1 písm. a., b. tohoto článku smlouvy jsou zahrnuty v ceně podnájmu.

V.

Práva a povinnosti podnajímatele

1. Podnajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Podnajímatel si vyhrazuje právo vstupovat do podnajatých prostor za předem projednaných podmínek, včetně průchodu organizovaných skupin s průvodcem podnajatými vnitřními prostory zámku v době mimo přípravu účinkujících a konání představení.
3. Podnajímatel si rovněž vyhrazuje právo provádět kontrolu dodržování povinností stanovených podnájemci touto smlouvou, přičemž pokud to bude možné, oznámí podnajímatel termín kontroly předem telefonicky podnájemci (na telefonní číslo uvedené v záhlaví této smlouvy) a umožní mu se kontroly účastnit. Podnájemce je povinen za výše uvedených podmínek umožnit přístup na předmět podnájmu rovněž vlastníkovému předmětu podnájmu.
4. Podnajímatel umožňuje umístit na oficiální webové stránky SAZZ informaci o konání akce s prolinkem na oficiální webové stránky akce.
5. Podnajímatel se zavazuje poskytnout podnájemci připojení ke zdroji elektrické energie.
6. Podnajímatel se zavazuje zajistit během přípravy a konání akce přítomnost zaměstnance SAZZ. K zajištění této povinnosti podnajímatele se podnájemce zavazuje poskytnout podnajímateli přesný harmonogram realizace akce, a to nejpozději 14 dní před dnem uskutečnění akce.
7. Podnajímatel se zavazuje zajistit možnost zhasnutí exteriérového osvětlení objektu, rozsvícení o přestávce a nasvícení cesty pro bezpečný odchod diváků.

VI.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen umožnit podnajímateli výkon jeho práv a povinností vyplývajících jednak z této smlouvy, jednak z obecně závazných právních předpisů.
2. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu řádně a v souladu s touto smlouvou tak, aby nedocházelo k jeho poškození a nadměrnému opotřebení, neodpovídajícímu běžnému opotřebení při řádném užívání. Podnájemce se zavazuje se o předmět podnájmu starat s péčí řádného hospodáře, na svůj náklad jej udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nájemce či vlastníka nemovitostí tvořících předmět podnájmu. Přitom se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární a další právní předpisy, včetně právních předpisů na ochranu kulturních památek.

3. K zajištění výše uvedeného se podnájemce zavazuje:

- při užívání předmětu podnájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců podnajímatele;
- s ohledem na skutečnost, že předmět podnájmu je součástí národní kulturní památky, dodržovat předpisy na úseku památkové péče a počínat si tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru či jiné živelné události;
- vyžaduje-li to charakter akce ve spojení s povinnostmi ujednanými touto smlouvou, event. s povinnostmi závazně stanovenými právními předpisy, obstarat si vyjádření či povolení orgánů veřejné správy, ať už pro samotné uskutečnění akce či pro jakoukoli z činností potřebných k řádnému průběhu akce (např. umístění konstrukcí, montovaného pódia na pozemku, event. na komunikaci), zajistit si vše potřebné (stavební povolení, povolení záboru komunikace, souhlas odboru památkové péče, hlášení rušení nočního klidu apod.), a to na svůj vlastní náklad a svou vlastní odpovědnost; v souvislosti s uvedeným se podnajímatel zavazuje poskytnout podnájemci veškerou nutnou součinnost;
- v případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce;
- na svůj vlastní náklad provádět či zajistit provádění průběžné údržby (úklidu) předmětu podnájmu;
- důsledně dbát na to, aby při jeho činnosti nedocházelo ke znečišťování přilehlých venkovních prostor, a zajistit na své náklady odvoz odpadu, který při jeho činnosti vznikl;
- důsledně dbát na to, aby při jeho činnosti nedošlo k poškození travnatých ploch v zahradě;
- neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu podnajímatele;
- nezřizovat na předmětu podnájmu stavby trvalého charakteru;
- nezasahovat do terénních situací a archeologických území;
- dodržovat a zajistit, že v podnajatých prostorách nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí podnajímatel);
- oznámit bez zbytečného odkladu podnajímateli potřebu oprav, které má podnajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti podnajímateli vznikla;
- zajistit vlastní pořadatelskou službu, bezpečnostní dohled ostrahy a učinit taková opatření, aby zamezil vstupu nepovolaných osob do podnajatých prostor;

4. Podnájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku podnajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události musí neprodleně ohlásit podnajímateli.

5. Podnájemce v předmětu podnájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“) a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.

Podnájemce je povinen informovat podnajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.

6. Podnájemce bere na vědomí, že odpovídá za porušení povinností stanovených mu touto smlouvou. Vznikne-li porušením povinností podnájemce škoda podnajímateli či vlastníku předmětu podnájmu, zavazuje se ji napravit primárně uvedením v předešlý stav. Nebude-li takový postup možný, nahradí škodu v penězích. Bude-li mít porušení povinností podnájemce za následek sankční řízení před správními orgány, zavazuje se podnájemce uhradit případné sankce uložené v takovém řízení, ať už přímo podnájemci, či podnajímateli, případně vlastníku předmětu podnájmu.
7. Podnájemce odpovídá za jednání a chování osob, kterým umožní přístup do předmětu podnájmu. Podnájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí. To vše bez ohledu na zavinění podnájemce. Vzniklou škodu nahradí tím, že uvede poškozený majetek v předešlý stav nebo ji uhradí v penězích.
8. Ve věci vjezdu, výjezdu a parkování vozidel v souvislosti s uskutečněním akce bere podnájemce na vědomí následující:
 - podnájemci **nebude umožněno** parkování vozidel v prostoru mezi vraty do zámku a parkovací plochou před zámkem, ani na žádné z příjezdových komunikací do Podzámecké zahrady;
 - podnájemci **nebude umožněno** umístění osobních či nákladních vozidel v nádvoří zámku a v prostorách Podzámecké zahrady.
9. Podnájemce bere na vědomí, že v prostorách zámku probíhají stavební práce, které mohou změnit standartní provozní podmínky celého areálu zámku. Současně bere podnájemce na vědomí, že má podnajímatel v souvislosti s účastí na projektu „Obnova Arcibiskupského zámku a Podzámecké zahrady v Kroměříži – Dědictví moci, slávy a štedrosti“, reg. č. CZ.06.3.33/0.0/0.0/16_059/0004635, povinnosti, které mohou omezit rovněž podnájemce při výkonu jeho práv a povinností.
10. Podnájemce bere na vědomí, že do areálu zámku je zakázáno vstupovat se psy a dalšími domácími zvířaty.
11. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu.
12. Podnájemce je povinen při skončení podnájmu předat předmět podnájmu ve stavu v jakém ho převzal, tj. vyklizený od případných dočasných staveb a oplocení, případně od dalších věcí, které nejsou ve vlastnictví podnajímatele či vlastníka předmětu podnájmu, nedohodnou-li se strany jinak.
13. Podnájemce je povinen sledovat a dodržovat aktuální epidemická opatření související s onemocněním COVID-19. Podnájemce odpovídá za dodržování nařízení Ministerstva zdravotnictví a Vlády ČR proti šíření COVID-19 v době konání akce u všech osob, kterým umožní přístup do předmětu podnájmu (mimo běžného návštěvnického provozu zámku).
14. Podnájemce se zavazuje umístit na hlavní stránku webové prezentace pořádané akce aktuální platné logo podnajímatele s prolinkem na URL <https://www.zamek-kromeriz.cz/> opatřené ALT textem „Arcibiskupský zámek a zahrady v Kroměříži, z.ú.“
15. Podnájemce se zavazuje v textových výstupech akce uvádět podnajímatele jako „partnera“ pořádané akce, v případě elektronických výstupů s užitím tzv. do-follow hypertextového odkazu s prolinkem na URL <https://www.zamek-kromeriz.cz/> opatřeného anchor textem „Arcibiskupský zámek a zahrady v Kroměříži, z.ú.“

VII.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to na **25. 10. 2023**.
2. Po celou dobu trvání podnájmu se podnájemce zavazuje dodržovat časový harmonogram, který podnájemce poskytne podnajímateli nejpozději 14 dní před konáním akce.
3. Podnájemní vztah může být kdykoli ukončen dohodou obou smluvních stran.
4. Podnájemní vztah může být rovněž ukončen výpovědí podnajímatele, a to bez výpovědní doby, v případech, kdy podnájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností podnájemce se považuje:
 - a. jestliže podnájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - b. jestliže podnájemce bude v prodlení se zaplacením podnájemného a služeb spojených s podnájmem po dobu delší 2 dnů.
5. Výpověď podle předchozího odstavce musí být písemná a podnájem v takovém případě zaniká dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď podnájemci doručena.
6. Podnajímatel je mimo výše uvedené oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že přestanou být plněny podmínky dle čl. VI odst. 2 a 3 této smlouvy. V takovém případě podnájem zaniká dnem následujícím po dni, v němž bylo podnájemci doručeno odstoupení od smlouvy v písemné formě.
7. V souladu s ust. § 2215 odst. 3 občanského zákoník skončí podnájem mezi smluvními stranami rovněž v případě skončení nájemního vztahu v souladu s nájemní smlouvou, a to za podmínek a ve lhůtách nájemní smlouvou stanovených.
8. Podnájemce je v souladu s touto smlouvou povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději dne **25. 10. 2023 do 24 hod.** V případech, kdy dojde ke skončení podnájmu dříve, je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději dne následujícího po dni, kdy došlo k zániku podnájmu.
9. V případě prodlení se splněním povinností vyklidit a předat předmět podnájmu nebo jeho část uhradí podnájemce smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** za každou hodinu prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok podnajímatele na náhradu škody, ani nárok podnajímatele na podnájemné či smluvní pokutu dle čl. IV odst. 3 této smlouvy.

VIII.

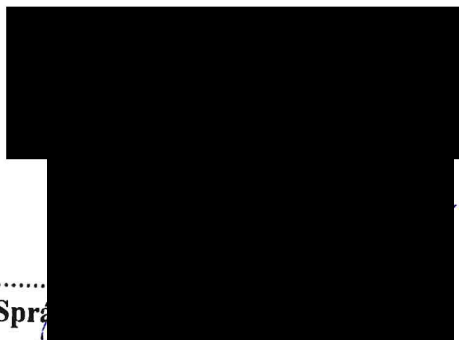
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. Veškeré případné spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Smluvní strany se zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti k naplnění účelu této smlouvy.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o neplatnosti ustanovení dozvěděly.

5. Smlouva může být změněna nebo doplněna jen písemně uzavřenými číslovanými dodatky, které musí být podepsány oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních majících stejnou platnost, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
8. Smlouva byla uzavřena shora uvedenými smluvními stranami, byla jimi řádně přečtena a prostudována a po odsouhlasení byla jimi vlastnoručně podepsána jako projev jejich svobodné, vážné a pravé vůle. Obě smluvní strany prohlašují, že tento svůj projev vůle činí bez jakékoli tísně.

Podnájematel:

V Kroměříži dne 8. 9. 2023



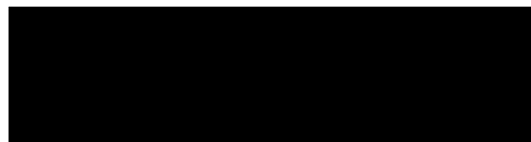
Sprá

a zahrad v Kroměříži, z.ú.

Ing. Jiří Uhlíř
ředitel

Podnájemce:

V Kroměříži dne 6. 9. 2023



Dům kultury v Kroměříži

Mgr. Pavel Sedláček
ředitel