

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

(§2215 nového občanského zákoníku)

uzavřená dle nového občanského zákoníku o nájmu a podnájmu prostor sloužících k podnikání mezi těmito stranami:

Městské divadlo Jablonec nad Nisou, o.p.s.
se sídlem Jablonec nad Nisou, Liberecká 5/1900, PSČ 466 01
zapsané v rejstříku obecně prospěšných společností, který je veden Krajským soudem v Ústí n. L., oddíl O, vložka 14
IČ: 25035746
zastoupená ředitelem Mgr. Pavlem Žurem
(dále jen „Nájemce“)

a

Franko & Lukas spol. s r.o.
se sídlem Anenská 3, 466 01 Jablonec nad Nisou
IČO: 25080709
zastoupená majitelem p. Luke Karaqi
(dále jen „Podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání** dle ust. § 2215 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět podnájmu

1. Městské divadlo Jablonec nad Nisou, o.p.s. (dále jen „pronajímatel“) má na základě nájemní smlouvy č. 351/98/OfaM/MPO uzavřené dne 19. 8. 1998 s vlastníkem nemovitostí, kterým je Město Jablonec nad Nisou, v nájmu objekt čp. 1900, Liberecká 5 se stavební parcelou č. 1783 v katastrálním území Jablonec nad Nisou obce Jablonec nad Nisou, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí pro uvedené katastrální území a obec na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu v Jablonci nad Nisou., a to včetně zařízení.
2. Pronajímatel touto podnájemní smlouvou přenechává část prostor sloužících k podnikání o celkové výměře 50 m² do užívání Franko & Lukas spol. s r.o. (dále jen „podnájemce“). Současně s těmito prostory přenechává pronajímatel podnájemci do užívání zařízení divadelního baru dle specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmětnou část prostor sloužících k podnikání a zařízení podle odst. 2 do podnájmu podnájemci ve smyslu § 3 odst. 2 a § 6 zákona.

II. Účel nájmu

Podnájemce bude pronajaté prostory sloužící k podnikání používat výhradně k účelu, ke kterému jsou určeny, t.j. jako divadelní bar, a to v souladu s přísl. právními předpisy a povoleními.

III. Doba podnájmu

1. Smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1. května 2017 na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že podnájemce užívá pronajaté prostory sloužící k podnikání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, a dále v případě, že podnájemce je více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného. V případě odstoupení od smlouvy, které musí být učiněno písemně a musí v něm být uveden důvod odstoupení, se smlouva ruší k poslednímu dni měsíce, v němž bylo písemné odstoupení od smlouvy podnájemci doručeno.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. ve znění předpisů měnících a doplňujících za užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání ve výši 3.200,- Kč + 21% DPH měsíčně (slovy: tři tisíce dvě stě korun českých + 21% DPH) a je splatné předem vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 1379890267/0100. Podnájemce bere na vědomí nepravdělnou otevírací dobu baru dle četnosti divadelních představení a požadavků nájemce.
2. V nájemném jsou zahrnuty i náklady na služby poskytované pronajímatelem, tj. dodávka tepla, elektrické energie, vodné a stočné a odvoz a likvidaci odpadků.
3. Pokud podnájemce nebude moci předmět podnájmu nebo jeho část řádně užívat z důvodů na straně pronajímatele, nebude povinen po tuto dobu platit nájemné nebo jeho poměrnou část.
4. Pro případ prodlení podnájemce s placením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit či právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu prodlením podnájemce.

V. Převzetí a užívání předmětu podnájmu

1. Pronajímatel předá podnájemci pronajaté prostory sloužící k podnikání a zařízení ve stavu způsobilém k řádnému užívání. O předání a převzetí prostor a zařízení bude sepsán protokol, který bude tvořit přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen s obsluhou pronajatých prostor sloužících k podnikání a zařízení a s přísl. předpisy, zejména bezpečnostními, ekologickými, hygienickými a požárními, které se k předmětu podnájmu vztahují.
3. Podnájemce odpovídá za bezpečnost práce, požární ochranu a dodržování přísl. předpisů v pronajatých prostorech sloužících k podnikání, resp. podnájemce nese plnou odpovědnost za svou činnost provozovanou v pronajatých prostorech, jakož i za případné sankce uložené přísl. orgány v souvislosti s touto činností. Podnájemce je rovněž povinen provádět veškeré revize dle přísl. předpisů a norem na své náklady.
4. Podnájemce je povinen provádět běžnou údržbu pronajatých prostor sloužících k podnikání a zařízení a dále opravy, přičemž tyto opravy je podnájemce povinen provádět bez zbytečného odkladu.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět opravy předmětu podnájmu. Toto právo je povinen uplatnit u podnájemce bezodkladně poté, co se dozví o potřebě opravy nebo výkonu udržovací práce.
6. Změny na pronajatých prostorech sloužících k podnikání a zařízeních je podnájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Podnájemce je povinen umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor sloužících k podnikání za účelem kontroly, zda je podnájemce užívá řádným způsobem, příp. jiným účelem. Rovněž tak je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání v rozsahu nezbytně nutném pro provedení případných oprav.
8. Pronajaté nebytové prostory a zařízení je podnájemce povinen chránit a zabezpečovat před poškozením a zneužitím. V den skončení smluvního vztahu je povinen je odevzdat protokolárně pronajímateli v řádném stavu, resp. ve stavu, v jakém mu byly předány při jeho vzniku s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k příp. změnám provedeným na pronajatých prostorech sloužících k podnikání a zařízení s předběžným písemným souhlasem pronajímatele. Pro případ, že podnájemce nepředá pronajaté prostory a zařízení pronajímateli nejpozději v den skončení tohoto smluvního vztahu, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo uskutečnit v prostorách divadelního baru akce, které jsou v zájmu divadla. Podnájemce je v tomto případě povinen umožnit vstup do celého prostoru baru a jeho zařízení.

VI.

Odpovědnost za škodu a pojištění

1. Pojištění nemovitostí, ve kterých se pronajaté prostory sloužící k podnikání nacházejí, proti živelným pohromám, zajišťuje na své náklady pronajímatel. V případě pojistné události je podnájemce povinen neprodleně o této události pronajímatele informovat a poskytnout přísl. součinnost.
2. Podnájemce odpovídá za škody, které by užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání a zařízení, jakož i porušením této smlouvy ze strany podnájemce, pronajímateli vznikly. Rovněž odpovídá za škody, které by na pronajatých

prostorech sloužících k podnikání a zařízení způsobily osoby, kterým podnájemce umožnil přístup a za škody vzniklé těmto osobám v pronajatých prostorech.

VII.

Zvláštní ustanovení

1. Pronajímatel zajistí podnájemci přístup k předmětu podnájmu v potřebném rozsahu.
2. Podnájemce si při své činnosti ceník nápojů a ostatních produktů stanoví ve své režii.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto podnájemní smlouvu lze měnit pouze dodatky učiněnými v písemné formě se souhlasem obou stran.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a souvisejícími právními předpisy.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným v důsledku okolností, které nastaly po uzavření této smlouvy a o nichž žádná ze stran nemohla předpokládat, že nastanou nebo že budou mít takovéto účinky, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy a strany se zavazují takováto neplatná, resp. neúčinná ustanovení nahradit ustanoveními platnými a účinnými.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, pro každou smluvní stranu po jednom.
5. Tato podnájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. května 2017.
6. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že nejsou omezeni v dispozici s majetkem a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že je oběma smluvním stranám srozumitelná. Na důkaz toho připojují po přečtení této smlouvy své podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.

V Jablonci nad Nisou dne 1. května 2017

Mgr. Pavel Žur
ředitel Městského divadla

.....
pronajímatel

Franko & Lukas spol. s r.o.

.....
podnájemce

