

SMLOUVA O PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

dle ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku

I.

Smluvní strany

FILHARMONIE Hradec Králové o.p. s.

Eliščino nábřeží 777, 500 03 Hradec Králové

IČO: 275 04

zapsaná v OR: Krajský soud Hradec Králové, oddíl O, vložka č. 140

Zastoupená RNDr. Václavem Dernerem, ředitelem

(dále též jen jako nájemce nebo FHK)

a

Bon Accord s.r.o.

Primátorská 296/38

Praha 8, Libeň

IČO: 06361005

Zastoupená Radkou Polákovou, jednatelem

(dále též jen jako podnájemce)

Uvedené subjekty jsou dále označeny též jako smluvní strany nebo účastníci.

II.

Předmět nájmu

Nájemce přenechává podnájemci do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě pro níže uvedený účel v budově Filharmonie Hradec Králové, Eliščino nábřeží 777, 500 03 Hradec Králové tyto nebytové prostory:

Klub filharmoniků č. 124

Zázemí: Přípravná pokrmů č. 111

Sklad č. 110

Toalety dámy č. 120 (118)

Toalety páni č. 127

Toalety imobilní č. 128

Toalety – personál č. 104

Sklad č. 101

Strojovna vzduchotechniky č. 122

Předmětem podnájmu je rovněž vybavení a zařízení výše uvedených nebytových prostor. Seznam tohoto majetku tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel podnájmu

Nebytové prostory uvedené v článku II. této smlouvy včetně vybavení a zařízení přenechává nájemce podnájemci k provozování hostinské činnosti za účelem:

- zajištění občerstvení před a při koncertech FHK a dalších kulturních akcích pořádaných v budově FHK
- zajištění běžného provozu kavárny

Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu podnájmu a že tento je způsobilý k sjednanému účelu užívání.

IV.

Doba trvání podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou – jeden rok (koncertní sezóna září – srpen).

Před uplynutím sjednané doby může být podnájem ukončen písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

Vypovědět nájem může podnájemce podle ust. § 2308 občanského zákoníku, nájemce podle ust. § 2309 občanského zákoníku. Za hrubé porušení povinností podnájemce se považuje zejména užívání prostor přenechaných do podnájmu k jinému než smluvenému účelu, užívání způsobem, který je neslučitelný s charakterem činnosti nájemce nebo opakované nezajištění občerstvení při kulturních akcích pořádaných v budově FHK dle požadavku nájemce. Výpověď musí být písemná. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé straně.

Po skončení nájmu je podnájemce povinen předat předmět podnájmu nájemci ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

- umožnit podnájemci přístup do pronajatých prostor
- předat podnájemci klíče od pronajatých prostor (klíče č. 108, 122, 123/124 – 2x, 124, 211), o předání sepsat protokol
- předat podnájemci k dispozici vybavení a zařízení v pronajatých prostorách (viz příloha č. 1)
- zajistit dodávku tepla, vody a elektrické energie pro provoz pronajatých nebytových prostor
- pojistit přenechané zařízení proti běžným rizikům

Podnájemce je povinen:

- pronajaté prostory a zařízení převzít do svého užívání, písemně potvrdit převzetí

- hradit včas platbu za užívání prostor a přenechaného inventáře v dohodnuté výši
- svěřený majetek užívat zodpovědně a šetrně s péčí řádného hospodáře, na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a opravy
- neprodleně oznamovat nájemci veškeré závady a poškození vzniklé na majetku přenechaném do užívání
- případné vzniklé škody a závady vzniklé jeho zaviněním opravit na vlastní náklady, případné ztráty uhradit
- neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy nebo jiné změny
- manipulovat nebo přemísťovat veškeré svěřené zařízení klubu, elektrospotřebiče a gastro vybavení mimo budovu FHK jen s předchozím písemným souhlasem podepsaným oprávněným zástupcem nájemce; k žádosti o souhlas je podnájemce povinen připojit podrobný seznam věcí, kterých se má souhlas týkat
- vypůjčit si zařízení z ostatních prostor budovy jen výjimečně a pouze s předchozím souhlasem nájemce
- podle požadavků nájemce zajistit pro návštěvníky koncertů a dalších kulturních akcí pořádaných v budově FHK kvalitní, pestrou a širokou nabídku občerstvení
- nerušit hlukem z vlastních hudebních produkcí zkoušky a představení v hlavním sále
- v průběhu koncertů a dalších kulturních akcí zajistit uzavření dveří z Klubu filharmoniků tak, aby nebyla hlukem narušena produkce, zajistit klid a pořádek v prostorách přenechaných do užívání
- nedovolit cizím nepovolaným osobám vstup do ostatních prostor budovy mimo dobu koncertů a kulturních pořadů; spojovací dveře z kavárny do hlavní budovy budou otevřeny nájemcem buď jednu hodinu před představením nebo produkcí, případně na základě pokynu příslušné produkční dle dohody s podnájemcem
- uzamykat prostory přenechané do užívání po skončení akcí proti vniknutí cizích nepovolaných osob, využívat zabezpečovací elektronický systém
- v době konání kulturních akcí v budově umožnit používání toalet všem návštěvníkům
- neustále udržovat čistotu na toaletách, před a po skončení akce zajistit úklid prostor přenechaných do užívání a použitých společných prostor (hlavní prostor Klubu filharmoniků + WC pro veřejnost) včetně úklidových prostředků
- nestrpět v pronajatých prostorách užívání a distribuci drog a jiných omamných látek, dbát na bezpodmínečné dodržování zákazu kouření
- nepořádat striptýzová a obdobná vystoupení
- obsluhovat vzduchotechniku Klubu filharmoniků (strojovna č. 122) dle vlastních potřeb; bezpodmínečně pravidelně větrat prostory (Kontakt na firmu KASST HK - p. Jaroš – 606 669 882)
- zajistit na vlastní náklady likvidaci vyprodukovaného odpadu ze své činnosti; neukládat v žádném případě tento odpad vedle odpadových kontejnerů nájemce (nebezpečí množení hlodavců u Městských lázní)
- při své podnikatelské činnosti postupovat podle svého nejlepšího vědomí a svědomí tak, aby jakákoliv činnost provozovaná v prostorách přenechaných do užívání nebyla v rozporu s posláním, cíli a principy nájemce; zejména je v tomto smyslu povinen dbát, aby činnost provozovaná v prostorách přenechaných do užívání nebyla jakýmkoliv způsobem v rozporu s dobrými mravy. Je nezbytně nutné zachovat odpovídající důstojný vzhled prostor kavárny i celé budovy, který splňuje estetická kritéria, předmět činnosti musí odpovídat charakteru místa.

VI.

Úhrada za užívání a služby a její splatnost

Úhrada za užívání nebytových prostor, včetně vybavení a zařízení přenechaných do užívání (nájemné) byla stanovena dohodou smluvních stran **ve výši 12 300,- Kč za měsíc , t.j. celkem 147 600,- Kč ročně.** Podnájemce se dále zavazuje platit zálohy na poskytované služby (spotřebované energie, vodné, stočné) **ve výši 4 500,- Kč za měsíc.** V případě, že dojde ke změně cen dodávaných služeb, je nájemce oprávněn úměrně zvýšit zálohové platby za tyto služby, a to ode dne uplatnění nároku dodavatelů těchto služeb.

Nájemné včetně zálohy na služby je splatné na základě daňového dokladu – faktury vystavené nájemcem vždy do 15. dne každého měsíce s lhůtou splatnosti 30 dnů.

Vyúčtování záloh na služby provede nájemce po skončení příslušného období do 60 dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování dodavatele.

V případě prodloužení podnájemce s úhradou nájemného a /nebo zálohy na služby je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodloužení.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že použití ust. § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.

Doručování veškerých písemností smluvních stran týkajících se jejich vztahu vzniklého na základě této smlouvy se bude uskutečňovat na adresu jejich sídla uvedenou v záhlaví smlouvy, pokud některá smluvní strana nesdělí prokazatelným způsobem druhé straně změnu adresy. Jestliže strana písemnost nepřevzme nebo její převzetí odmítne, považuje se písemnost za doručenou třetí den po jejím prokazatelném odeslání, i když se příjemce o doručení nedozví.

Pokud není sjednáno ve smlouvě jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.

Smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

Smlouvu lze měnit pouze dohodou obou smluvních stran písemnými dodatky.

Účastníci výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 31. 8. 2017

RNDr. Václav Derner
ředitel FILHARMONIE Hradec Králové o.p.s.

Radka Poláková
jednatel společnosti