

Podnájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Městské kulturní středisko v Domažlicích, sídlem Domažlice, náměstí Míru 51, PSČ: 344 01, IČ: 00073865, jednající ředitelem Mgr. Kamilem Jindřichem
na straně jedné jako pronajímatel

a

SAPPORO MY s.r.o.
Jaroslav Dolhý, jednatel
Plzeň 2 - Slovany, Sušická 921/14,
na straně druhé jako podnájemce

tuto

podnájemní smlouvu

dle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, ust. § 719 v návaznosti na ust. § 663 a násl., občanský zákoník, v platném znění

I.

Úvodní ustanovení a předmět podnájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny Městského kulturního střediska v Domažlicích ve znění jejích pozdějších změn a na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi ním jako vypůjčitelem a Městem Domažlice jako půjčitelem dne 21.6.2001 oprávněn užívat a dále podnájemat mimo jiné nebytové prostory umístěné v **budově č.p. 51** - bytový dům, postavené na stavební parcele č.st. 170 a **budově č.p. 8** - bytový dům, postavené na stavební parcele č.st. 169, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro k.ú., obec a okres Domažlice, část obce Město. Jedná se o budovy Městského kulturního střediska (dále též „MKS“) na nám. Míru v Domažlicích, které jsou nemovitými kulturními památkami.
2. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory s vybavením, pro potřeby této smlouvy též označované souhrnně jako „bufet“, a to prostory nacházející se v předsálí MKS (budova č.p. 51):
 - a) 2.09a – BUFET / OBČERSTVENÍ, 12,85 m²
 - b) 2.09b – BUFET / OBČERSTVENÍ – SKLAD, 5,23 m²
 - c) 2.09c – PŘEDSÍŇ, 1,70 m²
 - d) 2.10 – KUCHYŇ / PŘÍPRAVNA, 10,75 m²
 - e) 2.11 – ŠATNA / PERSONÁL, 2,55 m²
 - f) 2.11a – ÚKLIDOVÁ KOMORA, 0,96 m²
 - g) 2.12 – HYG. ZÁZEMÍ PERSONÁL, 4,97 m²

II.

Účel podnájmu, doba podnájmu, pravidla užívání předmětu podnájmu

1. Pronajímatel přenechává podnájemci předmět podnájmu za tím účelem, aby v něm podnájemce provozoval prodej občerstvení při akcích konaných v MKS podle požadavku pořadatele akce. Podnájemce bude v předmětu podnájmu provozovat předmět podnikání – hostinská činnost.
2. Akcí podle předchozího odstavce se rozumí jakákoli kulturní produkce konaná v prostorách MKS v Domažlicích bez ohledu na to, zda ji pořádá pronajímatel či třetí osoba, jde např. o plesy, taneční zábavy, divadelní představení, besedy, přednášky, koncerty, apod. Pro potřeby

3. této smlouvy je dále používán pouze pojem „akce“.
4. Doba podnájmu se sjednává jako doba určitá od 1.1.2018 do 31.12.2018.
5. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v dále uvedené době a dále určeným způsobem:
 - a) v den akce je podnájemce povinen zahájit provoz bufetu vždy nejméně jednu hodinu před začátkem akce, bufet provozovat po celou dobu trvání akce a provoz bufetu ukončit bezprostředně (nejpozději do 30 minut) po skončení akce (nebude-li na místě ústně dohodnuto jinak). Pro případ prodloužení podnájmu se splněním výše uvedených povinností sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 50,-Kč za každých započatých 10 minut prodloužení. Podnájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu do 14 dnů od doručení jejího vyúčtování. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
 - b) mimo den konání akce není provozování bufetu (prodej občerstvení) povoleno,
 - c) mimo den konání akce je do prostor MKS oprávněn vstupovat výhradně podnájemce nebo jím pověřená osoba na dobu nezbytně nutnou k provádění úklidu a údržby a zásobování bufetu.

III.

Podnájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Podnájemné se sjednává na částku XXX Kč za kalendářní rok. K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.
2. Podnájemné je splatné čtvrtletně, a to tak, že v patnáctý den každého kalendářního čtvrtletí je splatná částka rovnající se čtvrtině ročního podnájemného navýšená o DPH. Podnájemce je povinen hradit podnájemné převodem na účet č. XXX, vedený u ČSOB, pod variabilním symbolem, kterým je 1401.
3. Pro případ prodloužení podnájmu s placením podnájemného či nákladů na služby uvedených níže v odst. 5 sjednávají účastníci podle § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
4. V případě prodloužení podnájmu s placením podnájemného delšího než 15 dnů, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Vedle sjednaného podnájemného se podnájemce zavazuje platit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, a to za spotřebovanou elektřinu včetně spotřeby elektřiny ve společných prostorách MKS, vodné, stočné, dodávku tepla a praní ubrusů (dále též „náklady na služby“). Výše nákladů za jednotlivé služby bude určena takto/činí:
 - a) Vodné a stočné = paušálně XXX Kč/měsíc,
 - b) V případě elektřiny bude cena, kterou bude podnájemce povinen zaplatit, vypočtena jako součin podnájemcem skutečně spotřebovaného množství elektřiny zjištěného z elektroměru umístěného v předmětu podnájmu a ceny účtované pronajímateli příslušným poskytovatelem služby.
 - c) Dodávky tepla = paušálně XXX Kč/měsíc,
 - d) V případě nákladů za praní ubrusů bude cena, kterou bude podnájemce povinen zaplatit, vypočtena jako součin počtu skutečně vypraných ubrusů a částky účtované pronajímateli poskytovatelem této služby (cena za vyprání jednoho ubrusu).Ke všem částkám nákladů za výše uvedené služby bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.
6. Vyúčtování nákladů na služby bude pronajímatel provádět čtvrtletně, vždy ke konci kalendářního čtvrtletí, s tím, že případný nedoplatek či přeplatek je splatný patnáctého dne následujícího kalendářního čtvrtletí. Nedoplatek je podnájemce povinen hradit převodem na účet č. XXX, vedený u ČSOB, pod variabilním symbolem, kterým je 1401.

IV.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu podnájmu i jeho vybavení dobře znám.
2. Podnájemce je povinen zajistit při akcích prodej občerstvení (nápojů, příp. teplých a studených jídel) za ceny v místě a čase obvyklé, a to i pro účinkující na akci, vše dle požadavků pořadatele akce, přičemž je povinen pro tyto činnosti zajistit dostatek kvalifikovaného personálu. Sjednává se, že mobilní bar podnájemce nesmí při akcích překážet tombole.
3. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že si pořadatelé některých akcí mohou vyhradit zajištění občerstvení při akcích prostřednictvím jiných osob než podnájemce (jedná se zejména o celorepubliková turné předních hudebních skupin, firemní akce apod.). Podnájemce se zavazuje, že v případech popsaných v předchozí větě nebude předmět podnájmu užívat, tzn. nebude vstupovat do MKS a nebude poskytovat občerstvení na takových akcích.
4. Zásobování předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět výhradně služebním vchodem z Vodní ulice. Podnájemce není oprávněn skladovat jakékoli věci na schodech vedoucích ke služebnímu vchodu do Vodní ulice.
5. Podnájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v předmětu podnájmu, v přístupových a únikových cestách z předmětu podnájmu, jakož i na stolech a židlích v prostorách přiléhajících k předmětu podnájmu (zejména sály MKS a přísálí), zejména je podnájemce povinen odstranit nepořádek a nečistoty ze stolů a židlí v sálech a přísálí po bezprostředně skončení akce, a je dále povinen udržovat přiměřenou čistotu stolů a židlí i v průběhu akce (je povinen vyměnit znečištěný ubrus apod.).
6. Podnájemce je povinen zajistit na své náklady odvoz veškerých odpadků v první pracovní den následující po akci. Pro odstranění veškerých pochybností sjednávají smluvní strany, že pronajímatel nebude podnájemci zajišťovat likvidaci odpadů.
7. Podnájemce je povinen zajistit řádné uzamykání předmětu podnájmu i všech vchodů a vjezdů do prostor MKS, od kterých má svěřeny klíče. Služební vchod z Vodní ulice bude podnájemcem uzamčen trvale s výjimkou doby provádění zásobování bufetu. Podnájemce je povinen dodržovat zákaz vstupu nepovolaných osob do předmětu podnájmu a všech prostor MKS, od kterých má klíče.
8. Podnájemce je povinen po skončení akce provést kontrolu zejména elektrických spotřebičů a dalšího vybavení z hlediska protipožární ochrany, zavřít hlavní uzávěr vody a okna v předmětu podnájmu.
9. Podnájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci, zejména je povinen po skončení akce zkontrolovat veškeré spotřebiče a vybavení předmětu podnájmu z hlediska požární bezpečnosti a tuto bezpečnost zajistit, dále je povinen zajistit skladování zásob a ostatního materiálu v souladu s příslušnými hygienickými předpisy. Veškeré sankce udělené příslušnými státními orgány za porušení předpisů uvedených v předchozí větě nese podnájemce.
10. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě, je povinen předcházet vzniku škod na předmětu podnájmu, užívat předmět podnájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů. Užívání předmětu podnájmu podnájemcem k jinému než sjednanému účelu zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.
11. Podnájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli zejména na předmětu podnájmu, na inventáři těch částí budov č.p. 51 a č.p. 8, od kterých má podnájemce klíče, ale i jinak v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
12. Podnájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu podnájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu podnájmu je pro účely této smlouvy vymezen (viz příloha č. 3 předchozích smluv mezi podnájemcem a pronajímatelem).

13. Podnájemce je povinen na své náklady zajistit revize všech zařízení v předmětu podnájmu (bez ohledu na to, zda je jejich vlastníkem), u kterých jejich provádění stanovují platné právní předpisy.
14. Podnájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu podnájmu a veškerého jeho vybavení, u kterých jejich odstranění patrně přesáhne rámec drobných oprav, a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
15. Podnájemce je povinen zajistit pojištění věci vnesených do předmětu podnájmu.
16. Podnájemce bere na vědomí, že během doby podnájmu a trvání smluvního vztahu budou v prostorách MKS nám. Míru 51 probíhat stavební úpravy a z důvodu stavebních prací můžou být prostory pro veřejnost i personál uzavřeny a nebude zde probíhat žádná akce.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje předat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a umožnit mu výkon jeho práv, která mu plynou z této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje k oznamování naplánovaných akcí podnájemci alespoň s třídním předstihem.
3. Pronajímatel se zavazuje podnájemci oznámit neprodleně každou změnu v již oznámeném harmonogramu akcí. Pronajímatel neodpovídá podnájemci za škodu vzniklou mu v důsledku zrušení oznámené akce, pokud splnil svou oznamovací povinnost podle předchozí věty.
4. Pronajímatel se zavazuje, že pokud ho podnájemce požádá, poskytne mu informace o stavu předprodeje vstupenek na akce a o očekávané návštěvnosti akce.
5. Pronajímatel se zavazuje informovat pořadatele akcí v prostorách MKS (třetí osoby) o zákazu nošení vlastních nápojů do prostor během konání akce.
6. Pronajímatel se zavazuje informovat podnájemce o průběhu stavebních prací, které by měly vliv na provoz podnájemce.

VI.

Podnájem, výpůjčka

Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.

VII.

Ukončení účinnosti této smlouvy

1. Účinnost této smlouvy a podnájemní vztah jí založený končí uplynutím sjednané doby podnájmu.
2. Tuto smlouvu je možno kdykoli ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možno ukončit výpovědí dle § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.
4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy z důvodů v ní a v právních předpisech stanovených, a dále v případě, že:
 - a) insolvenčním soudem bude podle zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění rozhodnuto o úpadku podnájemce,
 - b) nastanou okolnosti neovlivnitelné smluvními stranami, které učiní plnění předmětu této smlouvy nemožným,
 - c) pronajímatel bude předmět podnájmu potřebovat k plnění svých vlastních úkolů,
 - d) pronajímateli bude v důsledku užívání předmětu podnájmu podnájemcem v rozporu s touto smlouvou vznikat škoda nebo hrozit značná škoda,
 - e) podnájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele a po uplynutí lhůty poskytnuté mu pronajímatelem k nápravě pokračovat v porušování svých povinností plynoucích z této smlouvy nebo právních předpisů, zejména v porušování povinností uvedených v čl. IV. odst. 4 až 7 této smlouvy,

- e) podnájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele a po uplynutí lhůty poskytnuté mu pronajímatelem k nápravě pokračovat v poskytování občerstvení v neadekvátně nízké kvalitě,
 - f) podnájemce bude šířením zkreslených či nepravdivých informací poškozovat jméno a pověst pronajímatele.
5. Podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se sjednává, že při odstoupení od smlouvy se tato smlouva ruší s účinností ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení podnájemci. V případě, že doručení odstoupení nebude možné prostřednictvím pošty, sjednávají účastníci, že doručení je možné provést taktéž vyvěšením odstoupení na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích.
 6. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak podnájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení podnájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět podnájmu na náklady podnájemce, k čemuž podnájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se podnájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž podnájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči podnájemci vyplacen podnájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu podnájmu bude vystaven písemný protokol.
 7. Společně s vrácením předmětu podnájmu je podnájemce povinen při ukončení podnájemního vztahu vrátit i veškeré klíče, které od pronajímatele obdržel. Při nesplnění povinnosti k vrácení klíčů je podnájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý nevrácený klíč. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
 8. Smluvní strany touto smlouvou vylučují uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník upravující náhradu za převzetí zákaznické základny při ukončení podnájemního vztahu, tzn. podnájemce nemá při skončení podnájemního vztahu právo na žádnou náhradu ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy se řídí jejími ustanoveními, jakož i ust. zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění, a § 719 a § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze po vzájemné dohodě jejích účastníků písemnou formou.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Tato smlouva byla uzavřena na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle jejích účastníků prosté veškerého jejích omylu nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích, dne 22.12.2017

pronajímatel
Městské kulturní středisko v Domažlicích,
Mgr. Kamil Jindřich, ředitel

podnájemce
Jaroslav Dolhý
SAPPORO MY s.r.o.