

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

- 1) **Sušické kulturní centrum - SÍRKUS, příspěvková organizace**
IČ: 00368512
se sídlem: Příkopy 178, Sušice I, 342 01 Sušice
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp.zn. Pr 845
zastoupena Ing. Karlem Sedlecký, ředitelem

dále též jako "**nájemce**"
na straně *jedné*

a

- 2) **Darttonels s.r.o.**
IČ: 05623413
Praha 3, Žižkov, Lupáčova 891/7, 130 00
Zapsaná v obchodním rejstříku u městského soudu v Praze v oddíle C, sp.zn. 267343

dále též jako "**podnájemce**"
na straně *druhé*

tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor
- *ve smyslu ust. § 2215 a násl., a násl.*
- *zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník -*

I. Úvodní ustanovení

1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 17.12.2012 mezi ním v postavení nájemce a Městem Sušice v postavení pronajímatele řádným nájemcem a uživatelem objektu tzv. Sokolovny (v Sušici, PSČ 342 01), tj. pozemku parc.č. St. 221/1, v kat.úz. Sušice nad Otavou, jehož součástí je budova č.p. 120, stavba občanského vybavení, v obci Sušice, části obce Sušice II.

1.2. V budově specifikované v odst. 1.1. toho článku se mj. nacházejí nebytové prostory sloužící jako provozovna s příslušenstvím tzv. Tradičního Kloubu (dříve bývalý kulečnickový sál) o celkové ploše 186,69 m² sestávající z:

- průchozí místnosti k baru, o ploše 24,66 m²;
- baru, o ploše 114,23 m²;
- sociálního zařízení, o ploše 47,80 m².

Tyto prostory jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy (dále též jako "**Předmět podnájmu**").

1.3. Nájemce je oprávněn na podkladě souhlasu Města Sušice dát Předmět podnájmu do podnájmu třetí osobě.

II. Předmět smlouvy

2.1. Nájemce touto Smlouvou zřizuje podnájemci právo užívání (podnájmu) Předmětu podnájmu, a to toliko k účelu uvedenému v odst. 2.2. tohoto článku a podnájemce se zavazuje platit nájemci za toto užívání sjednané nájemné a další platby a užívat Předmět podnájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2.2. Podnájemce je oprávněn využívat Předmět podnájmu toliko jako hudební klub s barem.

2.3. Nájemce přenechává podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání.

III. Trvání podnájmu, potažmo nájmu

3.1. Podnájem Předmětu podnájmu dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje 6. 3. 2017 a trvající totožně s trváním nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou specifikovanou v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, nebude-li ukončen dříve.

3.2. Podnájemce bere na vědomí, že podnájem Předmětu podnájmu za každých okolností skončí nejpozději s ukončením nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou specifikovanou v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy.

3.3. Podnájem Předmětu podnájmu, lze ukončit dohodou smluvních stran.

3.4. Podnájem Předmětu podnájmu, může každá ze smluvních stran vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává v délce 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí mít písemnou formu.

3.5. Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem Předmětu podnájmu, pokud podnájemce porušil/porušuje tuto smlouvu a nesjednal v přiměřené lhůtě nápravu ani po písemné výzvě ze strany nájemce. Výpovědní doba se v takovém případě sjednává v délce 7 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi podnájemci. Výpověď musí mít písemnou formu.

IV. Nájemné

4.1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné ve výši **81.400,- Kč** (bez DPH) ročně. K nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši. Nájemné je splatné ve čtvrtletních

splátkách po **20.350,- Kč** (bude připočtena DPH) vždy nejpozději k 15. ledu, dubnu, červenci a říjnu příslušného roku.

4.2. Vedle nájemného je podnájemce povinen hradit nájemci 10% z celkových nákladů na veškeré energie/média (voda, plyn, elektřina) spotřebované v celé budově tzv. Sokolovny - viz čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Na úhradu těchto nákladů bude podnájemce hradit nájemci zálohy, a to čtvrtletní zálohy po **17.000,- Kč**, splatné vždy nejpozději k 15. ledu, dubnu, červenci a říjnu příslušného roku.

4.3. Zálohy dle odst. 4.2. tohoto článku budou nájemcem podnájemci zúčtovány jednou ročně, a to vždy bez zbytečného prodlení poté, co nájemce obdrží příslušná vyúčtování od dodavatelů energií. Případný nedoplatek je podnájemce povinen uhradit nájemci do 15 dnů poté, co k tomu vyzván (např. doručení příslušné faktury). Případný přeplatek bude použit jako záloha na další období. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výši záloh je nájemce oprávněn jednostranně přiměřeně upravit (snížit či zvýšit) v závislosti na skutečné výši nákladů.

4.4. Platby dle odst. 4.1. a 4.2. tohoto článku budou placeny na podkladě faktur vystavených nájemcem. Předmětné platby budou podnájemcem hrazeny na bankovní účet nájemce č.ú.: 188236348/0300; pokud nájemce nesdělí jiné bankovní spojení.

4.5. Nebude-li podnájem, potažmo nájem, trvat celý rok, budou sjednané částky dle odst. 4.1. a 4.2. tohoto článku alikvotně poníženy.

4.6. Jakékoliv telekomunikační či datové služby se podnájemce zavazuje obstarat (sjednat) samostatně, přičemž úhrady za ně bude tento hradit přímo dodavateli bez ingerence nájemce. Podnájemce si na vlastní odpovědnost a náklady zajistí svoz odpadu. Podnájemce je povinen plně na svoji odpovědnost a náklady hradit veškeré poplatky související s autorskými právy spjaté s provozem hudebního klubu s barem.

4.7. Smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení pro případ prodlení podnájemce s úhradou jakékoliv platby vůči nájemci ve výši 0,1% za každý den prodlení.

V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Podnájemce je povinen provádět v Předmětu podnájmu běžnou údržbu a též drobné opravy (do výše 1.000,- Kč za jednu opravu) na vlastní odpovědnost a náklad. Podnájemce je povinen provádět úklid Předmětu podnájmu a udržovat Předmět podnájmu v čistotě.

5.2. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět žádné stavební úpravy Předmětu podnájmu.

5.3. Podnájemce se zavazuje řádně dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to především v oblasti bezpečnosti, protipožární ochrany a hygieny v Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež do Předmětu podnájmu vpustí. Podnájemce je povinen na vlastní odpovědnost a náklady striktně dodržovat a plnit veškeré předepsané revize přístrojů a zařízení umístěných v Předmětu podnájmu. Zajištění revizí výtahu není povinností podnájemce.

5.4. Podnájemce je povinen dbát na dodržování běžných zásad sousedského soužití (např. přiměřený noční klid - dle vyhlášky obce, prachové, čichové nebo světelné emise, hluk) s vlastníky, resp. uživateli, okolních nemovitostí. Podnájemce se zavazuje toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež do Předmětu podnájmu, vpustí.

5.5. Podnájemce je povinen běžným způsobem chránit Předmět podnájmu, resp. budovu, před poškozením (např. požár, vytopení z vnitřních zdrojů vody) a neoprávněným vniknutím třetích osob. Podnájemce se zavazuje toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež do Předmětu podnájmu vpustí.

5.6. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit nájemci závady, které je povinen odstranit nájemce, potažmo Město Sušice, a umožnit jim vstup do Předmětu podnájmu za účelem odstranění těchto závad a za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k tomuto jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě nezbytné nutnosti či havárie v Předmětu podnájmu má nájemce, potažmo Město Sušice, právo vstupu i bez vědomí podnájemce.

5.7. Pokud podnájemce, popř. jeho zaměstnanci, spolupracovníci, zákazníci či osoby, jež do Předmětu podnájmu vpustí, poškodí a/nebo zavíní poškození Předmětu podnájmu je podnájemce povinen škodu bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní odpovědnost a náklady. Totožné platí i pro prostory sloužící pro přístup k Předmětu podnájmu (vedlejší vchod, chodby, schodiště) včetně svítidel a mříží. V případě, že podnájemce škodu řádně neodstraní, je nájemce, potažmo Město Sušice, oprávněn škodu odstranit na náklady podnájemce.

5.8. Podnájemce se zavazuje zajišťovat provoz v Předmětu podnájmu tak, aby nenarušoval jiné kulturní akce v budově tzv. Sokolovny. Podnájemce se zejména zavazuje respektovat akce pořádané nájemce, které budou hlášeny zpravidla se čtrnáctidenním předstihem.

5.9. Podnájemce je povinen při užívání výtahu udržovat k němu volný přístup. Podnájemce je povinen provádět běžný úklid výtahu. Podnájemce bere na vědomí a respektuje, že výtah slouží též jako bezbariérový přístup do jiných prostor tzv. Sokolovny.

5.10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že podnájemce není oprávněn zřídit jakékoliv užívací právo k Předmětu podnájmu ani jeho části jiné osobě; totožné platí o Vybavení.

5.11. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu toliko k účelu specifikovanému v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy.

5.12. Nájemce je povinen umožnit podnájemci nerušené užívání Předmětu podnájmu.

5.13. Nájemce souhlasí s umístěním přiměřeného označení provozovny podnájemce a přiměřeného reklamního poutače na budově tzv. Sokolovny, přičemž však podnájemce je povinen získat též souhlas Města Sušice; vyjma případů, že umístění již bylo odsouhlaseno před uzavřením této smlouvy.

5.14. Nájemce nikterak neodpovídá za činnost podnájemce v Předmětu podnájmu ani za to, zda podnájemce má pro tuto činnosti veškerá předepsaná oprávnění (povolení). Nájemce není nikterak odpovědný za ztrátu, poškození nebo zničení zařízení či jiných předmětů vnesených do Předmětu podnájmu podnájemcem, popř. třetí osobou.

VI. Předání Předmětu podnájmu a vyklizení

6.1. O předání Předmětu podnájmu podnájemci bude sepsán zápis.

6.2. Podnájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání podnájmu předat vyklizený Předmět podnájmu nájemci. Pro případ prodloužení podnájmu s předáním Předmětu podnájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 800,- Kč denně, kterou je podnájemce povinen nájemci zaplatit za každý den svého prodloužení.

6.3. Podnájemce se zavazuje předat Předmět podnájmu zpět nájemci ve stavu odpovídajícímu jeho běžnému opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak. O (zpětném) předání Předmětu podnájmu podnájemci bude sepsán zápis.

VII. Doručování

7.1. Adresou pro doručování u nájemce je vždy jeho rejstříková adresa platná ke dni odeslání písemnosti. Adresou pro doručování u podnájemce je vždy adresa jeho sídla, popř. místa podnikání uvedená ve veřejném rejstříku (obchodní resp. živnostenský, rejstřík); na roveň této adrese je postavena adresa bydliště podnájemce (případně jeho statutárního orgánu) uvedená v Evidenci obyvatel.

7.2. Písemnost se považuje za doručenou dnem jejího převzetí adresátem, popř. odmítnutím adresáta písemnost převzít. Smluvní strany však výslovně sjednávají, že v případě, že si adresát písemnost nepřevzme, je tato považována za doručenou i dnem jejího vrácení (jako nedoručené) odesílateli.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Pokud jakékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevykonatelným, taková neplatnost nebo nevykonatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vykonatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. V takovém případě smluvní strany vynaloží veškeré své úsilí k tomu, aby nahradily vadné ustanovení ustanovením, které se bude svým účelem nejvíce blížit původnímu ustanovení, které nahrazuje.

8.2. Tato smlouva a vztahy mezi smluvními stranami dle této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu poslední smluvní strany na této listině.

8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

8.6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsahu této smlouvy beze zbytku porozuměly a že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Sušici dne 6.5.2017

Sušické kulturní centrum - SÍRKUS, p.o.
nájemce 342 01 Sušice, Příkopy 178
Tel. 376 523 360
IČ. 00368512, DIČ. CZ00368512

Sušické kulturní centrum - SÍRKUS,
příspěvková organizace
Ing. Karel Sedlecký, ředitel

podnájemce:

