

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen „Smlouva“)

T klub – kulturní agentura, příspěvková organizace
Zemědělská 592
756 61 Rožnov pod Radhoštěm
IČO: 44740743
DIČ: neplátce DPH
Zastoupený: Lenkou Vičarovou, ředitelkou organizace
(dále jen „T klub“)
a

Rožnovská kavárna s.r.o.
1. máje 1000
756 61 Rožnov pod Radhoštěm
IČO: 07379013
DIČ: neplátce DPH
Zastoupená: Ivo Juráskem, jednatelem společnosti
(dále jen „podnájemce“)

Článek 1 – Předmět a účel podnájmu

1. T klub prohlašuje, že na základě smlouvy o nájmu č. 1000-02/2018 s firmou KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o. (výlučným vlastníkem předmětu podnájmu), je oprávněným uživatelem a nájemcem níže specifikovaných prostor a na základě této smlouvy a písemného souhlasu vlastníka je oprávněn tyto prostory podnajímt. Prostory se nacházejí v budově čp. 1000 – průmyslový objekt, část obce Rožnov pod Radhoštěm, jenž je součástí pozemku st.p.č. 1306 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1009 m², který je zapsán na listu vlastnickém č. 3197 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm.
2. T klub touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 1000, specifikované v odst. 1., o celkové výměře 174,17 m² a venkovní nezastřešenou terasu – předzahrádku o celkové výměře 36,59 m², dále také jen jako předmět podnájmu nebo prostory.

Specifikace místností:

1.01	zádveří	11,98 m ²	
1.02	chodba	7,32 m ²	
1.03	WC ženy	3,89 m ²	
1.04	WC muži	3,98 m ²	
1.05	zázemí provozu	19,47 m ²	
1.06	sklad	3,53 m ²	
1.07	chodba 2	4,60 m ²	
1.08	sklad 2	8,02 m ²	
1.09	bar + kavárna	75,13 m ²	
1.12	WC zaměstnanci	1,57 m ²	
1.13	úklidová místnost	1,05 m ²	50 % - společné prostory s TKA
1.16	koupelna zaměstnanci	3,00 m ²	
1.18	podium+hlediště	30,63 m ²	41,6 % - společné prostory s TKA

3. Touto Smlouvou přenechává T klub podnájemci do užívání a podnájmu předmětu podnájmu specifikovaný v odst. 1. a 2. tohoto Článku I. Smlouvy, za účelem **provozování kavárny a baru**.
4. Uvedené prostory předává T klub podnájemci na základě předávacího protokolu ve stavu způsobilém k účelu, pro který se podnajímejí.

Článek 2 – Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním Prostoru

1. Za užívání předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje platit T klubu dohodnuté nájemné.
2. Celková výše nájemného činí **13.000 Kč** měsíčně. Celková úhrada za podnájem je splatná měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na základě faktury zaslané T klubem podnájemci.
3. Úhradu nákladů spojených s užíváním podnajímaných vnitřních prostor bude podnájemce hradit měsíčně dle fakturovaných skutečných nákladů – skutečné spotřeby měřené odečtovými měřidly či podružnými měřidly, pokud není v této Smlouvě ujednáno jinak. Jedná se o dodávky těchto energií, médií a služeb:
 - a. Pro úhradu nákladů za dodávku studené vody bude užíváno údajů z podružného vodoměru ponížených o paušální spotřebu T klubu ve výši 1 m³ za měsíc.
 - b. Pro úhradu nákladů za dodávku el. energie bude užíváno údajů z podružného elektroměru.
 - c. Pro úhradu nákladů za dodávku tepla a TUV budou použity údaje z fakturačního plynoměru z celkové plochy podnajímaných interiérových prostor o celkové výměře 174,17 m² poníženou o plochu podium + hlediště (30,63 m²). Za tuto plochu bude účtována denní sazba dle skutečného počtu akcí podnájemce v tomto prostoru a daném měsíci.
 - d. Podnájemce si sám zajišťuje sběr a odvoz odpadu v samostatné sběrné nádobě.
4. Úhrady energií, médií a služeb budou fakturovány v cenách účtovaných dodavatelem. S užíváním venkovních prostor nejsou spojeny další náklady.
5. T klub neodpovídá za přerušeni dodávek služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání služeb, jež bylo zapříčiněno mimo působnost a vliv T klubu.
6. T klub má právo navýšit cenu podnájmu v případě, že tak odsouhlasí Rada města Rožnova p. R.
7. Do 10 dnů od podpisu smlouvy je podnájemce povinen zaplatit T klubu bankovním převodem vratnou kaucí (jistotu) ve výši jednoho měsíčního nájmu, tj. 13.000 Kč a ve výši měsíční úhrady za energie, tj. 15.000 Kč dle kvalifikovaného odhadu pronajímatele. Celkem tedy částku 28.000 Kč.

Článek 3 – Doba podnájmu, povinnosti při skončení podnájmu

1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou s dobou trvání jednoho roku, a to od **1. 9. 2018 do 31. 8. 2019** s právem automatického opčního prodloužení na další rok při řádném plnění smluvních podmínek. Opčním prodloužením je pro účely této Smlouvy zamýšlen závazek T klubu, jako nájemce a pronajímatele dle této Smlouvy, uzavřít s podnájemcem dodatek k této Smlouvě o prodloužení trvání doby podnájmu na další období minimálně jednoho roku, a to za podmínek shodných jako jsou ujednány v této Smlouvě, pokud bude podnájemce řádně hradit nájemné a služby spojené s podnájemem a dále dodržovat povinnosti podnájemce stanovené v této Smlouvě.
2. V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen (nedohodne-li se s T klubem písemně jinak) předmět podnájmu protokolárně předat T klubu zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být prostor vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny bílou malbou, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Podnájemce je povinen odstranit v předmětu podnájmu změny, které provedl bez souhlasu T klubu, ledaže T klub podnájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; podnájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu podnájmu zvýšila. T klub může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu podnájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými podnájemcem bez souhlasu T klubu.
4. V případě prodlení podnájemce s vrácením prostoru T klubu je tento povinen T klubu na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodlení podnájemce s vyklizením a vrácením prostor po uplynutí sjednané doby podnájmu se nepoužije § 2285 NOZ, k automatickému prodloužení podnájmu nedochází.

Článek 4 – Další práva a povinnosti smluvních stran, požadavky na provoz

1. Vlastník prostor zajišťuje na své náklady servis technického zařízení pro přístup do budovy – automatické vstupné dveře. Podnájemce obdrží 1 ks ovládacích klíčů k automatickým dveřím. Ovládání dveří je nainstalováno 1x u vstupních dveří, 1x v prostoru baru kavárny. Servis ovládacích prvků dveří, včetně bezpečnostních a pohybových senzorů zajišťuje vlastník prostor na náklady podnájemce.
2. Podnájemce je oprávněn užívat Prostor v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu T klubu provádět v Prostoru změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce.
4. Podnájemce nemůže prostor nebo jeho část podnajímt třetí osobě. Výjimkou je krátkodobý podnájem kavárny třetí osobě. Podnájem se uskuteční na základě smlouvy mezi podnájemcem a třetí osobou. V případě podnájmu odpovídá podnájemce za to, že případný další podnájemce bude užívat Předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou.
5. Podnájemce je povinen hradit běžnou údržbu Prostoru a dále opravy v prostoru, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500 Kč. Podnájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v Prostoru za ceny v místě a čase obvyklé.
6. Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této Smlouvy rozumí:
 - a. opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb
 - b. opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny kobereců, prahů a okrajových lišt
 - c. opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování
 - d. opravy rolet a žaluzií
 - e. opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů
 - f. výměny svítidel včetně žárovek, zářivek a LED žárovek
7. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit T klubu potřebu oprav, které má T klub provést, a umožnit jejich provedení; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Podnájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu. Je rovněž povinen umožnit T klubu nebo vlastníkovvi Prostor přístup do všech Prostor, jež jsou předmětem podnájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidací havárií apod.
9. Podnájemce je povinen ve všech podnajímaných prostorech zajišťovat požární ochranu a umožnit T klubu kontrolu dodržování opatření podnájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany v podnajímaných prostorech. Technické prostředky protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., a podle platných prováděcích

předpisů zajišťuje T klub. Náklady vzniklé v souvislosti s prostředky protipožární ochrany budou poměrově přeúčtovány podnájemci dle výměry podnájímaných prostor.

10. Podnájemce je povinen umožnit kdykoliv zaměstnancům T klubu, účinkujícím a návštěvníkům kulturních akcí průchod podnájímaným prostorem do sálu a ke služebním místnostem.
11. Podnájemce je povinen kdykoliv umožnit T klubu bezplatně užívat hygienická a sociální zařízení.
12. Podnájemce se bude finančně spolupodílet na provozu elektronického bezpečnostního zajištění objektu.
13. Podnájemce je oprávněn provádět změny interiéru pouze se svolením T klubu, netýká se drobných úprav jako pověšení plakátu či obrazu, instalace poličky a podobně.
14. T klub je oprávněn v prostorech kavárny umisťovat vlastní propagační materiály i materiály svých partnerů po dohodě tak, aby neomezovaly provoz kavárny.
15. Podnájemce bere na vědomí, že v prostorech sálu bude T klub pořádat kulturní akce, jejich součástí jsou i zvukové zkoušky.
16. T klub si vyhrazuje možnost pořádat část programu, případně doplňkové aktivity (rauty pro účastníky konferencí apod.) po včasné oznámení a dohodě v prostorách kavárny.
17. Provoz kavárny v interiéru musí být celoroční.
18. V případě změny zákona musí být pronajímáný vnitřní prostor provozován stále jako nekuřácký.
19. Minimální otevírací doba kavárny: po-čt od 10 do 22 hodin, pá od 10 do 23 hodin, so od 15 do 23 hodin, ne od 15 do 20 hodin. Ve dnech koncertů a dalších akcí minimálně do 24 hodin nebo dle dohody. Bez ohledu na výše uvedenou minimální požadovanou otevírací dobu, má podnájemce právo po dohodě s nájemcem určit si 1 den (ne-st) jako zavírací.
20. Podnájemce je povinen zabezpečit na vlastní náklady úklid a údržbu pronajatých prostor.
21. Podnájemce může využívat dle domluvy i prostory klubu (podium+hlediště) pro vlastní produkci akcí.
22. Pokud podnájemce bude na své akce potřebovat technickou podporu od T klubu, vyjde mu T klub vstříc a za úplatu mu podporu v předem schváleném rozsahu poskytne.
23. Plánovaná četnost akcí T klubu v sále je cca 3-8 akcí měsíčně. Předpokládáme také akce dalších externích pořadatelů v počtu dle dohody s podnájemcem kavárny.

Článek 5 – Skončení nájmu

1. Podnájem sjednaný touto smlouvou má každá strana právo vypovědět bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě.
2. Smluvní strany sjednávají, že podnájem mohou vypovědět v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - 2.1. T klub může písemně vypovědět tuto Smlouvu jestliže:
 - a. podnájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocení
 - b. podnájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. 4 odst. 3 smlouvy
 - c. podnájemce přenechá Prostor nebo jeho část do dalšího podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. 4 odst. 4 smlouvy
 - d. podnájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru

- e. podnájemce se podstatným způsobem odchýlí od koncepce provozování kavárny, kterou předložil v rámci veřejné soutěže

2.2. Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:

- a. se Prostor stane bez zavinění podnájemce dlouhodobě (po dobu delší než 30 dnů) nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání
 - b. T klub závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit nezbytné služby dle čl. 2 odst. 3 smlouvy
3. Výše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 občanského zákoníku.
4. Výpovědní doba ve všech případech začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek 6 – Závěrečná ujednání

- 1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.
- 2. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
- 3. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.
- 5. Přílohy smlouvy: Příloha č. 1 (půdorys předmětu podnájmu).

V Rožnově pod Radhoštěm dne: 31. 8. 2018

V Rožnově pod Radhoštěm dne: 31. 8. 2018

.....
Za T klub: Lenka Vičarová

.....
Za Rožnovskou kavárnu s.r.o.: Ivo Jurásek

KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o. souhlasí s podnájmem pronajatých prostor.

.....
Za Komerční domy: Jindřich Žák