**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**č. 2024120**

**Kultura Jablonec, p. o.**

Se sídlem: Jiráskova 4898/9, 466 01 Jablonec nad Nisou

Zastoupená: Jakubem Geršem, ředitelem organizace

IČ: 09555340

DIČ: CZ09555340

Zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 1169

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 123-2736400217/0100

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

**SUNDISK s.r.o.**

Se sídlem: Podhorská 1124/93, 466 01 Jablonec nad Nisou

Zastoupená: Martinem Bauerem, jednatelem

IČ: 25499441

DIČ: CZ25499441

Zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 21198

(dále jen „**Nájemce**")

uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání v souladu s ust. § 2215,s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Smlouva**“)

1. **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1.1. Pronajímatel je na základě smlouvy o výpůjčce č. SO/2023/0418 ze dne 15.12.2023 uzavřené s vlastníkem statutárním městem Jablonec nad Nisou oprávněn užívat nemovité věci mezi kterými jsou prostory objektu č p. 4898/9, postavený na stavební parcele p.č. 3416 na adrese Jiráskova 9, Jablonec nad Nisou, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (dále jen „Objekt“).

1. **PŘEDMĚT NÁJMU** 
   1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci k užívání nebytový prostor uzpůsobený pro provozování restaurace nacházející se v 1. podzemním podlaží, a v 1. a 2. nadzemním podlaží Objektu o celkové podlahové ploše 392,05 m², a to výhradně za účelem využití provozování restaurace a hostinské činnosti tak, jak jsou tyto prostory stavebně technicky upraveny a pro tuto činnost kolaudovány (dále také společně jako „**Předmět nájmu**“).
   2. Předmětem nájmu jsou také movité věci, které tvoří součásti a příslušenství Předmětu nájmu, a které jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude podepsán při podpisu smlouvy.
   3. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.
   4. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze k výše uvedenému účelu. V případě užívání Předmětu nájmu k jinému než dohodnutému účelu je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
   5. Nájemce má právo užívat i společné prostory Objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětu nájmu a jeho činnosti.
   6. Nájemce se zavazuje, že na základě dohody s Pronajímatelem zabezpečí stravovací a cateringové služby pro akce „Centra obchodní spolupráce", jejichž plán obdrží bezprostředně po objednávce akce třetí osobou.
   7. Pronajímatel se zavazuje, že neumožní v prostorách Objektu při akcích případ působení třetího subjektu v podnikání prodej nápojů a jídel. Možné je to pouze po dohodě s Nájemcem a odsouhlasení podmínek včetně finančních.
   8. Nájemce provede činnosti dle předchozího ustanovení za podmínek stanovených Pronajímatelem přímo v oznámení o pořádání akce. Pronajímatel se zavazuje za řádně a včas poskytnuté služby Nájemci zaplatit dle účetního (daňového) dokladu (dále též jako „faktura") vystaveného Nájemcem. V daňovém dokladu musí Nájemce uvést přesnou specifikaci zajištěných a poskytnutých služeb. Pokud Pronajímatel zjistí, že vyúčtování neodpovídá skutečnosti, je povinen zaplatit Nájemci pouze tu část, jež není sporná. O sporné části musí být dosažena oboustranná dohoda; pokud k dohodě nedojde, je Pronajímatel povinen zaplatit takovou část odměny za služby Nájemce, jež odpovídá prokazatelným nárokům Pronajímatele vzniklých v souvislosti se zajištění příslušné akce.
   9. Nájemce se zavazuje uzavřít pro veřejnost vyhrazené prostory ze stravovacích částí v době konání akcí „Centra obchodní spolupráce" jako např. plesy a veletrhy. Tyto akce budou Pronajímatelem oznámeny Nájemci v dostatečném časovém předstihu.
   10. Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny Pronajímatele prostřednictvím dozorující osoby při průběhu akce „Centra obchodní spolupráce'', zejména těch, které se týkají časového ukončení akcí.
   11. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o akcích v restauraci a baru spojených s uzavírkou Předmětu nájmu pro veřejnost.
2. **TRVÁNÍ A VÝPOVĚĎ SMLOUVY** 
   1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou s účinností od 01.01.2024 do 30.06.2024.**
   2. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí smluvní strany bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 2 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
   3. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí také z důvodů uvedených níže, přičemž výpovědní doba v tomto případě činí 2 měsíce a začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
      1. Důvody pro výpověď ze strany Pronajímatele:

a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,

b) Nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

c) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného způsobu užívání (např. výpůjčkou) bez souhlasu Pronajímatele,

d) Nájemce ztratí způsobilost k provozování živnosti relevantní pro sjednaný způsob užívání Předmětu nájmu,

e) Nájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy.

* + 1. Důvody pro výpověď ze strany Nájemce:

a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

b) Pronajímatel opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

3.4. V případě podstatného porušeni smlouvy je dotčená smluvní strana oprávněna odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení

3.5. Nejpozději do 15 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen prostory předat Pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele). Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu k určenému dni, je povinen Pronajímateli zaplatit vzniklou škodu, bezdůvodné obohacení ve výši sjednaného nájmu a smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý měsíc až do splnění povinnosti Předmět nájmu po ukončení smlouvy vyklidit a předat. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení.

3.6. Tato smlouva je také automaticky ukončena i v případě:

3.6.1. zánikem oprávnění Pronajímatele hospodařit s Objektem;

3.6.2. zánikem Předmětu nájmu,

3.6..3. zánikem či smrtí jedné ze stran.

1. **PLATBY ZA NÁJEM** 
   1. Výše nájemného se stanovuje dohodou na **částku 26.238,- Kč bez základní sazby DPH měsíčně.**
   2. Nájemce zavazuje hradit služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu následovně:
      1. Elektřina - Nájemce hradí sám na základě své smlouvy s dodavatelem.
      2. Plyn - Nájemce hradí sám na základě své smlouvy s dodavatelem .
      3. Teplo - měsíční zálohy včetně snížené daně DPH s ročním vyúčtováním dle spotřeby ve výši **3.360,- Kč**
      4. vodně, stočné - měsíční zálohy včetně snížené daně DPH s ročním vyúčtováním dle spotřeby ve výši **1.904,- Kč**
      5. odpady - měsíční paušál bez základní sazby DPH:

odpad tříděný - sklo 353,00 Kč

odpad tříděný - papír 211,50 Kč

odpad tříděný - PET 115,50 Kč

odpad netříděný 1.300,00 Kč

* + 1. internet - měsíční paušál ve výši 250,00 Kč bez DPH

**Celkem měsíční služby paušál( bez základní sazby DPH) 2.230,- Kč.**

* 1. Nájemce uhradí nájemné a platbu za služby spojené s nájmem v měsíčních splátkách ve výši 28.468,- Kč (nájem + služby paušál) + DPH (nájem + služby paušál) ve výši 5.978,28 Kč + zálohy včetně DPH ve výši 5.264,- Kč tj. celkem **39.710,28 Kč včetně DPH** (slovy:třicetdeběttisícsedmsetdesetkorundvacetosmhaléřůčeských)na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci.

**Daňový doklad za nájem a služby spojené s nájmem v celkové výši 39.710,28 Kč za měsíc leden 2024 bude vystaven k 31.01.2024.**

* 1. Služby spojené s nájmem budou vyúčtovány ročně dle spotřeby vykázané v dodavatelských fakturách.
  2. Konstatuje se, že smluvní strany jsou plátci DPH.
  3. Pokud bude Nájemce v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s nájmem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je v případě prodlení oprávněn žádat i úhradu úroků z prodlení v zákonné výši.
  4. Peněžitá záruka (dále jen kauce) ve výši 34.441,- Kč byla zaplacena na základě vystavené zálohové faktury č. 800210009 dne 24.5.2021 a byla převedena z Nájemní smlouvy č. 2021138.
  5. Bude-li Pronajímatel s prodlením při platbě svých závazků vůči Nájemci ( přeplatky, jistina, případná úhrada služeb), je rovněž povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.
  6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude upravováno vždy v měsíci únoru daného roku dle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen služeb za posledních 12 měsíců (leden až prosinec) zveřejněném na internetovém portálu Českého statistického úřadu. Zálohy a paušál za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu budou upravovány dle změn cen vyhlášených dodavateli služeb a podle skutečné spotřeby Nájemcem. Takto upravená cena nájemného a služeb bude poprvé uplatněna v únoru 2024 podle míry inflace za rok 2023 a pokaždé musí být Pronajímatelem písemně oznámena Nájemci.
  7. Smluvní strany se dohodly, že do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude po ukončení této smlouvy Předmět nájmu Nájemcem vyklizen a předán Pronajímateli, vrátí Pronajímatel nezúročenou Kauci Nájemci s tím, že si Pronajímatel na tuto částku započítá splatné pohledávky, které bude vůči Nájemci mít v okamžiku vrácení kauce. Kauce může být použita i na úhradu nákladů spojených s odstraněním případných závad zjištěných na Předmětu nájmu.

1. **PRÁVA A POVINNOSTI**
   1. Pronajímatel je povinen Předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce neporušuje tuto smlouvu. Termín prohlídky Pronajímatel Nájemci oznámí v dostatečném předstihu. V případě nutnosti (požár, únik vody, vniknutí neoprávněné osoby, hrozící bezprostřední škoda na majetku a zdraví, zjevné porušování této smlouvy) může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení.
   2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou v obdobném rozsahu, jak to bylo určeno pro nájem bytů dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a to až do výše 1.000 Kč za jednu událost.
   3. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, může Nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Souhlasu Pronajímatele je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na exteriéru Objektu.
   4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení.
   5. Nájemce se zavazuje, že nebude v Předmětu nájmu provozovat výherní automaty či jinou činnost upravenou zákonem č. 186/2016 Sb. o hazardních hrách.
   6. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
   7. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v Objektu.
   8. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, a na vlastní náklady odstranit případně zjištěné závady. Nájemce odpovídá za úrazy, ke kterým dojde v Předmětu nájmu.
   9. Nájemce je povinen zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů a písemných pokynů a směrnic vydaných Pronajímatel pro Objekt a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů. Směrnice budou Nájemci předány ihned po jejich vyhotovení.
   10. Nájemce je povinen dodržovat pravidla provozu zabezpečení Objektu. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.
   11. Pojištění Předmětu nájmu (jako součást Objektu) proti živelním událostem a protipožární ochranu Objektu zajistí Pronajímatel na vlastní náklady. Pojištění vnitřního vybavení Předmětu nájmu zajistí na své náklady Nájemce.
   12. Nájemce zodpovídá za to, že svým klientům (hostům. návštěvníkům) umožní vstup pouze do prostorů v Objektu pronajatých touto smlouvou a do společných prostor, které je oprávněn užívat.
   13. Úklid Předmětu Nájmu zajišťuje Nájemce na svůj náklad.
   14. Pronajímatel se zavazuje, že v případě otevření dalších restauračních zařízení v areálu nově budovaném městem a propojeném s „Centrem obchodní spolupráce" bude nájem nových odbytových středisek přednostně nabídnut Nájemci.
2. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
   1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
   2. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám.
   3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce. Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadné nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.
   4. Změna této smlouvy může být provedena pouze písemným dodatkem.
   5. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání, která mezi stranami smlouvy ve vztahu k Předmětu nájmu byla ujednána.
   6. Přílohou této smlouvy je zápůjčka majetku. Majetkem z výpůjčky je zakázáno jakkoliv manipulovat mimo prostor, ve kterém se nyní nacházejí, tzn. nelze je používat k jiným účelům mimo budovu Eurocentra.

Příloha č. 1: Seznam majetku k zápůjčce

Příloha č. 2: USNESENÍ RM/497/2023

| Dne………………………………………………………………..  ………………………………………………………………………  **Kultura Jablonec, p. o., Pronajímatel**  Jakub Gerš | Dne………………………………………………………………..  ………………………………………………………………………  **SUNDISK s.r.o., Nájemce**  Mgr. Martin Bauer |
| --- | --- |