

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Nájemce:

GLANC, s.r.o.

se sídlem: Palackého třída 126, 612 00 Brno, Česká republika
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 15351
zastoupená: Mgr. Alešem Hrbkem, jednatelem společnosti
IČO: 60708344, DIČ: CZ 60708344
bankovní spojení: [REDAKCE]
e-mail: [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

Podnájemce:

Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v. v. i.

Se sídlem: Hudcova 296/70, 621 00 Brno-Medlánky
Zapsaný v obchodním rejstříku: k 1. 1. 2007 v rejstříku v. v. i. MŠMT Spis. zn. 22970/2006-11000
Zastoupený: Ing. Ildikó Csölle Putzovou, Ph.D., MBA, zástupkyní ředitele společnosti
IČO: 00027162
DIČ: CZ00027162
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Kontaktní osoby: [REDAKCE]
Email: [REDAKCE]

dále jen „podnájemce“

Obě smluvní strany uzavřely dnešního dne tuto podnájemní smlouvu:

1. Prohlášení nájemce o oprávnění k poskytování podnájemních služeb:

Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě nájemní smlouvy se Statutárním městem Brno pronajmout část budovy č.p. 832 v Brně, na parcele číslo 563 zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město na LV 10001 pro k.ú. Královo-Pole. Vlastníkem této budovy je Statutární město Brno, Městská část Brno-Královo Pole.

2. Účel podnájmu: provozování podnikatelské činnosti podnájemce (dále též jako „akce“):

Název akce:	Oslavy k 70. výročí založení VÚVeL
Druh akce:	Prezentace, ples
Uspořádání:	Plesové dle dodaného plánu
Kapacita:	400 osob
Poznámky:	

3. Datum a čas konání akce pořádané podnájemcem:

Datum konání:	[REDAKCE]			
Doba podnájmu:	Začátek:	[REDAKCE]	Konec:	[REDAKCE]
Čas trvání akce:	Začátek:	[REDAKCE]	Konec:	[REDAKCE]
Vstup návštěvníků:	[REDAKCE]			

4. Předmět podnájmu: požadavky pronajímatele na podnájem prostor, poskytnutí služeb a ostatního poskytované nájemcem:

a) Prostory

Specifikace prostor	Objednáno	Rozměry	Objednávka na vybavení prostor		
Předsíň	A	cca 100 m ²	Počet stolic:	A	dle potřeby
Hlavní sál	A	381,21 m ²	Počet židlí:	A	dle potřeby
Přísíň	A	174,34 m ²			
Balkony	A	cca 70 m ²			
Šatna 1	A	cca 20 m ²			
Šatna 2	A	cca 20 m ²			
Horší sál	N				
Bar	A				
Kavárna	A				
			Celkem za pronájem prostor bez DPH		
			Celkem za pronájem s DPH		

bar a šatna pro návštěvníky v režii nájemce

b) Služby

Správce (Povinný technický personál)		A				
Požární dozor (Povinný technický personál nad 200 osob)		A				
Úklid po akci		A				
2x Šatnářky hrazena		A				
Security 1x hodina		N				
ubrusy		A				
Ladění piana		N				
Promítací zařízení		A		x		
						Celkem za služby bez DPH
						Celkem za služby s DPH

provoz šatny pro veřejnost - hrazena

c) Ostatní

Specifikace ostatního	Sazba	Objednáno	Čas od - do	Počet hod/kv	Celkem bez DPH
Základní ozvučení instalované v KC Semilaso		A	x	0	
Externí ozvučení		N	x	0	
Zvukař + pádlový technik		N	0 :00 0 :00	0	
Základní osvětlení instalované v KC Semilaso		A	x	0	
Externí osvětlení		N	x	0	
Osvětlovač		N	0 :00 0 :00	0	
					Celkem za ostatní služby bez DPH
					Celkem za ostatní služby s DPH

prámo zesílení technických požadavků nejpozději 30 dnů před akcí

Vysvětlivky: A = ano / N = ne

5. Podnájemné a jeho splatnost, kauce

- V ceně podnájmu je dle předchozího zahrnuta příprava a stavba sálu, energie vodné a stočné, vytápění prostor s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám. Služby zahrnují úklid před i po akci, základní ozvučení a osvětlení instalované v KC Semilaso.
- Smluvní strany se dohodly, že celková výše podnájemného za podnájem prostor a poskytnutí služeb dle bodu 4 činí:

55.125,-Kč + DPH. Celkem tedy: 66.701,25,-Kč s DPH

- c. Celková výše podnájemného bude uhrazena na základě faktury k rukám nájemce nebo převedena na jeho účet **na základě faktury zaslané po akci**, se splatností 14 kalendářních dní od data jejího doručení. Faktura bude obsahovat náležitosti řádného účetního a daňového dokladu, podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, musí mít náležitosti obchodní listiny dle §435 občanského zákoníku a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- d. Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude výše podnájemného dle bodu 5 písm. b) uhrazeno ani po dohodnutém datu splatnosti dle bodu 5 písm. c) Smlouvy, bude se na tuto skutečnost pohlížet jako na zvlášť závažné porušení smluvní povinnosti a vztahují se na tento případ ustanovení bodu 8 této smlouvy.
- e. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce uhradí pro případ vzniku škody finanční jistinu (kauci) ve výši **10.000,-Kč** při podpisu smlouvy příkazem na účet nájemce, která bude vrácena nejpozději tři dny po skončení akce podnájemci v případě, že nevznikne nájemci na předmětu podnájemů žádná škoda. V případě zrušení akce tato jistina (kauce) propadá jako odškodnění za vyblokování termínu pro účely akce nájemci. Nájemce k tomu vystaví podnájemci daňový doklad.
- f. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude žádat platbu za nájem v případě, že se akce neuskuteční z důvodu vyšší moci, zejména v případě omezení kapacit z důvodu vládních nařízení, vyhlášení výjimečného stavu omezující shromažďování dle vládních nařízení apod. V takovém případě je možno akci bez sankce zrušit či přesunout.
- g. Vyšší mocí není nedostatek prodaných vstupenek nebo malá návštěvnost a jako takové nejsou důvodem pro vypovězení nájmu a nezbavují podnájemce povinnosti uhradit jistinu a nájem.

6. Ujednání stran ve vztahu zákonnému ručení podnájemce za nájemcem nezaplacenou DPH

6.1. Nájemce prohlašuje následující:

- a) Nájemce si je vědom své povinnosti odvést řádně DPH správci daně z úplaty přijaté od podnájemce na základě této smlouvy a DPH řádně, včas a ve správné výši odvede.
- b) Nájemce je v ekonomicky dobré situaci a není proti němu vedeno žádné exekuční řízení ani insolvenční řízení a zahájení žádného z uvedených řízení nehrozí.
- c) Nájemce není účastníkem žádného řízení, jež by mohlo vést k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by jinak hospodářsky destabilizovalo nájemce.
- d) Nájemce řádně a včas plní veškeré své závazky a není osobou, jíž by hrozilo zahájení insolvenčního řízení proti ní.
- e) Proti nájemci není vedeno řízení o zápis do evidence nespolehlivých plátců daně ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších, a zahájení takového řízení nájemci nehrozí.
- f) Nájemce není nespolehlivým plátcem daně ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- g) Účet nájemce, který je uveden v záhlaví tohoto dokumentu, je místně a funkčně příslušnému správci daně oznámeným účtem a správcem daně zveřejněným účtem ve smyslu zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje v každém daňovém dokladu vystaveném na základě smlouvy uvést pouze číslo účtu, které je místně a funkčně příslušnému správci daně oznámeným účtem a správcem daně zveřejněným účtem ve smyslu zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- 6.2. Nájemce je povinen podnájemci písemně oznámit jakoukoliv změnu ve skutečnostech, o kterých učinil prohlášení dle pododst. 6.1., a to do tří dnů po vzniku takové změny. V případě, že nájemce poruší povinnost oznámit změnu dle předchozí věty tohoto odstavce, nebo poruší povinnost dle pododstavce 6.1. písm. g) uvést do daňového dokladu pouze číslo účtu, které je místně a funkčně příslušnému správci daně oznámeným účtem a správcem daně zveřejněným účtem ve smyslu zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je povinen podnájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to do 15 dnů po doručení výzvy nebo vyúčtování smluvní pokuty podnájemcem nájemci.
- 6.3. V případě, že se některé z prohlášení nájemce uvedených v pododst. 6.1. ukáže být nepravdivým, nebo dojde ke změně skutečností v prohlášení uvedených, nebo se podnájemci nájemce z jiných důvodů jeví jako rizikový plátce DPH, nebo nájemce uvede v daňovém dokladu vystaveném na základě této smlouvy číslo účtu, které není místně a funkčně příslušnému správci daně oznámeným účtem a správcem daně zveřejněným účtem ve smyslu zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, má podnájemce právo postupovat v souladu s §109a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a může rozdělit vyúčtovanou úplatu na částku úplaty (ceny) a částku odpovídající DPH s tím, že DPH podnájemce odvede přímo správci daně nájemce.
- 6.4. V případě, že vznikne ručení podnájemce za nájemcem nezaplacenou DPH podle § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a podnájemci vznikne povinnost za nájemce zaplatit dlužnou DPH a zaplatí ji, je nájemce povinen podnájemci nahradit všechny náklady vzniklé v souvislosti se zaplacením DPH podnájemcem za nájemce, a to do 3 dnů ode dne, kdy podnájemce nájemce k zaplacení nákladů vyzve. Výzva podnájemce může být ve formě vyúčtování – daňového dokladu nebo písemné výzvy. V této souvislosti se strany dohodly, že podnájemce je oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za nájemcem z titulu nezaplacených nákladů dle tohoto odstavce oproti pohledávkám nájemce za podnájemcem z titulu nezaplacené ceny (úplaty) s příslušenstvím dle této smlouvy s tím, že takto lze započíst všechny pohledávky, tzn. i pohledávky nesplacené oproti pohledávkám splatným a pohledávky nesplacené oproti pohledávkám nesplatným.

7. Práva a povinnosti nájemce a podnájemce

- a) Nájemce se zavazuje přenechat prostory sloužící k podnikání, jež jsou předmětem smlouvy podnájemci k užívání k ujednanému účelu a zajistit nerušené užívání předmětu podnájemmu.
- b) Nájemce je povinen zajistit požární asistenci nad počet 200 návštěvníků v souladu s požární směrnicí stanovenou pro objekt KC Semilasso. Tato povinná služba je hrazena podnájemcem dle bodu 4. Smlouvy.
- c) Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci výše sjednané podnájemné a finanční jistinu.
- d) Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájemmu jako řádný hospodář.
- e) Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci škodu, kterou mu způsobí porušením právních povinností a zanedbání povinností plynoucích z této smlouvy, poškozením nebo zničením věcí a majetku ve správě a držení nájemce poskytnutých mu k uspořádání akce a k uskutečnění pronájmu, a to v celém rozsahu, a zavazuje se neprodleně uhradit související náklady vynaložené na jejich odstranění včetně náhrad za ušlý zisk. Podnájemce se zavazuje před akcí určit osobu starší 18 let odpovědnou osobu akce, pokud jí není sám podnájemce. **Odpovědná osoba:** XXXXXXXXXX
Podnájemce se zavazuje zajistit zdravotní a bezpečnostní dozor při konání akce, přiměřený charakteru akce a počtu účastníků akce a dbát pokynů a doporučení povinného

technického personálu. Podnájemce není oprávněn provést na předmětu podnájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu nájemce.

- f) Podnájemci je zakázáno pořádání a propagace těchto typů druhů akcí a to v celém objektu KC Semilasso a přilehlých pozemcích: akce propagující satanismus, fašismus, komunismus, extremismus, rasovou segregaci, a dále pak pořádání hazardních her a akcí pornografického charakteru, svateb, podpora radikálních politických směrů atp.
- g) Podnájemce se zavazuje požádat oprávněné ochranné organizace (např. OSA) o udělení svolení s užitím autorských děl, jež budou v průběhu akce užitá. Podnájemce se dále zavazuje uhradit předepsané autorské honoráře a poplatky, na které mají tyto ochranné organizace právní nárok.
- h) Nájemce poskytuje podnájemci záruku v délce doby nájmu na poskytnutý nájem a služby. Podnájemce je oprávněn reklamovat vady plnění u nájemce písemně na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne, kdy se o vadě plnění dozvěděl. V případě oprávněné reklamace vzniká podnájemci právo na slevu z ceny ve výši hodnoty vadného plnění. Sleva z ceny je splatná do 15ti dnů ode dne doručení vyúčtování slevy z ceny nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- i) Podnájemce se zavazuje k dodržení výhradní exkluzivity provozování barů a cateringu, proto je zakázáno, bez předchozí konzultace do objektu KC Semilasso vnášet alkoholické nápoje, nealkoholické nápoje, studené a teplé občerstvení vyjma darů do tomboly, které nejsou určeny k okamžité spotřebě v době konání akce. V případě, že by podnájemce chtěl provozovat vlastní cateringové služby v předmětu (prostorách) podnájmu je povinen, kromě všech zákonných a hygienických povinností, uhradit nájemce 50.000,-Kč jako náhradu plnění za porušení exkluzivity, tato částka bude fakturována i v případě, kdy dojde na akci k prodeji alkoholických a nealkoholických nápojů, teplého a studeného občerstvení bez konzultace se zástupcem firmy GLANC, s.r.o.
- j) V případě, zániku smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, zaniká automaticky také smluvní vztah mezi nájemcem a podnájemcem a smluvní strany jsou povinny navrátit vzájemné plnění.

8. Smluvní pokuta

- a) Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku právní skutečnosti uvedené v bodu 5 písm. d) této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15ti dnů ode dne doručení vyúčtování smluvní pokuty nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

9. Ostatní ustanovení

- a) V prostoru určeném k podnájmu je pro účely akce podnájemce vyhrazené oddělené místo pro kouření
- b) Celková maximální kapacita sálu je v režimu stání 1000 osob včetně účinkujících. V režimu divadelního uspořádání je tato kapacita 520 osob plus účinkující.
- c) Při provozování své činnosti vystupuje podnájemce v prostorách stanovených předmětem smlouvy jako samostatný právní subjekt vůči vnějším kontrolním a jiným orgánům.

- d) Podnájemce svým podpisem pod podnájemní smlouvu potvrzuje, že byl seznámen s obsluhou a údržbou prostor sloužících k podnikání, s jeho příslušenstvími a s bezpečnostními pravidly pro práci s nimi.
- e) Podnájemce svým podpisem potvrzuje, že se seznámil s dokumentem: Povinnost na úseku bezpečnosti a požární ochrany objektu, který je nedílnou součástí smlouvy.
- f) Podnájemce prohlašuje, že vybavení, které jsou součástí prostor sloužících k podnikání, budou obsluhovat pouze osoby k tomu způsobilé. Nájemce tímto neodpovídá za škody způsobené provozem příslušenství.
- g) Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce převést svá práva a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.
- h) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu podnájemce převést svá práva a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.
- i) Podnájemce jako organizátor akce, odpovídá za dodržování hygienických a společenských norem v průběhu akce, zejména pak dodržování nočního klidu, a zamezení rušení nočního klidu před hlavním vstupem, dále pak přebírá zodpovědnost za dodržování pokynů vyhlášených vládou ČR v rámci mimořádných opatření vyhlášených v souvislosti s epidemií koronaviru.

10. Společné ustanovení

- a) Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a ve Smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012, občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, případný spor bude řešen v rámci českého právního řádu.
- b) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- c) Smluvní strany jsou si vědomy a souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění dle příslušných ustanovení zákona o registru smluv provede podnájemce.
- d) Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, každé s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- e) Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne: [REDACTED]

Nájemce:

Podnájemce:

.....
GLANC, s.r.o.
Mgr. Aleš Hrbek
Jednatel

.....
Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v. v.
Ing. Ildikó Csölle Putzová, Ph.D., MBA
zástupkyně ředitele

Povinnosti na úseku bezpečnosti a požární ochrany objektu

Povinnosti na úseku bezpečnosti

1. Podnájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které mají vztah k předmětu nájmu, zejména ke skutečnostem vztahujícím se k zabezpečení prostor předmětu podnájmu, se kterými se při plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy seznámí.
2. Podnájemce nebude zasahovat do bezpečnostních systémů v pronajatých prostorách ani s nimi manipulovat. Nebude vyžadovat předložení dokumentace těchto systémů.
3. Nájemce je povinen hlásit v dostatečném předstihu veškeré práce související s údržbou, kontrolou a zkouškami zařízení zasahujících do pronajatých prostor. Za tímto účelem předloží podnájemci seznam pracovníků, kteří se této činnosti účastní. Při těchto činnostech je zákaz vstupu do pronajatých prostor se zbraní, zákaz filmování, fotografování a používání mobilních telefonů.
4. Nájemce i podnájemce se zavazují, že v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti, ochraně života, zdraví a majetku, budou neprodleně informovat kontaktní osobu druhé smluvní strany.

Povinnosti na úseku požární ochrany:

Na základě §2 odst. 2 zákona č.133/1985Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen „PO“) u

- nájemce (zastoupený správcem):

[REDACTED]

nebo jiným pověřeným správcem

v případě nedostupnosti: **GLANC mobil:**

[REDACTED]

podnájemce:

[REDACTED]

[REDACTED]

1. Nájemce zejména:

- zajistí odborně způsobilé osoby k zabezpečení posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany
- bude dodržovat opatření stanovená na základě schváleného požárního posouzení
- provede příslušné činnosti k zajištění provozuschopnosti pronajatých prostor a zařízení (údržba, kontrola a zkoušky) za účelem zajištění požární bezpečnosti, o čemž bude v časovém předstihu informovat podnájemce
- uhradí veškerou škodu způsobenou požárem podnájemci v pronajatých prostorách, na majetku podnájemce, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce
- nevybavuje pronajaté prostory přenosnými hasicími přístroji se zřetelem na požární nebezpečí provozované činností nájemcem.

2. Podnájemce zejména

- je povinen udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu v objektech, které užívá na základě smlouvy, a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany
- umožní orgánům vykonávajícím státní požární dozor nebo preventivní požární kontrolu či jiné osobě povinné na úseku PO provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytne jim požadované podklady a informace.
- zaručuje užívání pronajatých prostor v souladu se smlouvou.
- zabezpečí plnění povinností na úseku PO v souladu s platnými předpisy a předanou dokumentací nájemce u svých zaměstnanců
- zabezpečí kontrolu účinkujících i návštěvníků dle nařízení vlády ochraně proti covid 19 – aplikací tečka
- oznámí neodkladně nájemci vznik každého požáru v pronajatých prostorách a škodu jim způsobenou
- uhradí veškerou škodu způsobenou nájemci, jeho zaměstnancům v objektu nebo na majetku nájemce, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností podnájemce
- v případě použití požárního zařízení ve společných prostorách pro likvidaci požáru jím způsobeným, uhradí nájemci účelné vynaložené náklady na zajištění opětovné jejich provozuschopnosti na základě předloženého daňového dokladu. Obdobným způsobem se postupuje při uložení sankce orgánem státního požárního dozoru v důsledku pochybení podnájemce
- neodkladně plní pokyny související se vznikem požáru nebo jiné mimořádné události v objektu týkající se ochrany života a zdraví všech osob zdržujících se v objektu, např. pokyny k evakuaci
- je povinen dodržet maximální povolenou kapacitu a to 730 osob v kulturní části objektu (pokud je uvedena ve smlouvě kapacita nižší pro konkrétní podmínky platí kapacita nižší)