



PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2025147

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 „Kultura JBC“)

a

SUNDISK s.r.o.

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

Zastoupená: Mgr. Martinem Bauerem, jednatelem

IČ: 25499441

DIČ: CZ25499441

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

(dále jen „Podnájemce“)

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. Kultura JBC je na základě smlouvy o výpůjčce č. SO/2023/0418 ze dne 15.12.2023 uzavřené s vlastníkem statutárním městem Jablonec nad Nisou oprávněna užívat nemovité věci mezi kterými jsou prostory objektu č p. 4898/9, postaveného 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“).

2. PŘEDMĚT PODNÁJMU

2.1. Kultura JBC přenechává touto smlouvou Podnájemci 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 podnájmu“).



- 2.2. Předmětem podnájmu jsou také movité věci, které tvoří součásti a příslušenství Předmětu podnájmu, a které jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude podepsán při podpisu smlouvy.
- 2.3. Kultura JBC je povinna přenechat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.
- 2.4. Kultura JBC je oprávněna Předmět podnájmu užívat pouze k výše uvedenému účelu. V případě užívání Předmětu podnájmu k jinému než dohodnutému účelu je Kultura JBC oprávněna od Smlouvy odstoupit.
- 2.5. Podnájemce má právo užívat i společné prostory Objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětu podnájmu a jeho činnosti.
- 2.6. Podnájemce se zavazuje, že na základě dohody s Kulturou JBC zabezpečí stravovací a cateringové služby pro akce „Centra obchodní spolupráce“, jejichž plán obdrží bezprostředně po objednatelce akce třetí osobou.
- 2.7. Kultura JBC 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 Podnájemcem a odsouhlasení podmínek včetně finančních.
- 2.8. Podnájemce provede činnosti dle předchozího ustanovení za podmínek stanovených Kulturou JBC přímo v oznámení o pořádání akce. Kultura JBC se zavazuje za řádně a včas poskytnuté služby Podnájemci zaplatit dle účetního (daňového) dokladu (dále též jako „faktura“) vystaveného Podnájemcem. V daňovém dokladu musí Podnájemce uvést přesnou specifikaci zajištěných a poskytnutých služeb. Pokud Kultura JBC zjistí, že vyúčtování neodpovídá skutečnosti, je povinna zaplatit Podnájemci pouze tu část, jež není sporná. O sporné části musí být dosažena oboustranná dohoda; pokud k dohodě nedojde, je Kultura JBC povinna zaplatit takovou část odměny za služby Podnájemce, jež odpovídá prokazatelným nárokům Kultury JBC vzniklých v souvislosti se zajištěním příslušné akce.
- 2.9. Podnájemce 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 Kulturě JBC oznámeny Podnájemci v dostatečném časovém předstihu.
- 2.10. Podnájemce se zavazuje dodržovat pokyny Kultury JBC prostřednictvím dozorujících osoby při průběhu akce „Centra obchodní spolupráce“, zejména těch, které se týkají časového ukončení akcí.
- 2.11. Podnájemce se zavazuje informovat Kulturu JBC o akcích v restauraci a baru spojených s uzavírkou Předmětu podnájmu pro veřejnost.

3. TRVÁNÍ A VÝPOVĚĚD SMLOUVY

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou s účinností od 01.05.2025 do 30.04.2026.**



3.2. Trvání doby podnájmu bylo schváleno Radou města Jablonec nad Nisou usnesením č. RM/175/2025 ze dne 31.03.2025.

3.3. Znění smlouvy bylo schváleno Radou města Jablonec nad Nisou usnesením č. RM/245/2025 ze dne 28.04.2025.

3.4. 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.

3.5. 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 prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.5.1. Důvody pro výpověď ze strany Kultury JBC:

- a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- b) Podnájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením podnájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem.
- c) Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného způsobu užívání (např. výpůjčkou) bez souhlasu Kultury JBC,
- d) Podnájemce ztratí způsobilost k provozování živnosti relevantní pro sjednaný způsob užívání Předmětu podnájmu,
- e) Podnájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy.

3.5.2. Důvody pro výpověď ze strany Podnájemce:

- a) Předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b) Kultura JBC opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

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

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

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

3.7.1. zánikem oprávnění Kultury JBC hospodařit s Objektem;



- 3.7.2. zánikem Předmětu podnájmu,
- 3.7.3. zánikem či smrtí jedné ze stran.

4. PLATBY ZA PODNÁJEM

4.1. Výše podnájemného se stanovuje dohodou na částku **29.742,- Kč bez základní sazby DPH měsíčně.**

4.2. Podnájemce zavazuje hradit služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu následovně:

- 4.2.1. Elektřina - Podnájemce hradí sám na základě své smlouvy s dodavatelem.
- 4.2.2. Plyn - Podnájemce hradí sám na základě své smlouvy s dodavatelem .
- 4.2.3. Teplo - měsíční zálohy včetně snížené daně DPH s ročním vyúčtováním dle spotřeby ve výši **3.360,- Kč**
- 4.2.4. vodně, stočné - měsíční zálohy včetně snížené daně DPH s ročním vyúčtováním dle spotřeby ve výši **1.904,- Kč**
- 4.2.5. internet - měsíční paušál ve výši **250,00 Kč bez DPH**

Celkem měsíční služby paušál (bez základní sazby DPH) 250,- Kč.

4.3. Podnájemce uhradí podnájemné a platbu za služby spojené s podnájemem v měsíčních splátkách ve výši **29.992,- Kč (podnájem + služby paušál) + DPH (podnájem + služby paušál) ve výši 6.298,32 Kč + zálohy včetně DPH ve výši 5.264,- Kč tj. celkem 41.554,32 Kč včetně DPH** (slovy: čtyřicetjedentisícpětsetpadesátčtyřikorunčeských třicetdvahaléřů) na základě daňového dokladu vystaveného Kulturou JBC vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci.

4.4. Služby spojené s podnájemem budou vyúčtovány ročně dle spotřeby vykázané v dodavatelských fakturách.

4.5. Konstatuje se, že smluvní strany jsou plátcí DPH.

4.6. Pokud bude Podnájemce v prodlení s placením podnájemného či služeb spojených s nájmem, je povinen zaplatit Kulturě JBC smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Podnájemce bere na vědomí, že Kultura JBC je v případě prodlení oprávněna žádat i úhradu úroků z prodlení v zákonné výši.

4.7. Peněžitá záruka (dále jen kauce) ve výši 34.441,- Kč byla zaplacená na základě vystavené zálohové faktury č. 800210009 dne 24.5.2021 a byla převedena z Nájemní smlouvy č. 2021138.

4.8. Bude-li Kultura JBC s prodlením při platbě svých závazků vůči Podnájemci (přeplatky, jistina, případná úhrada služeb), je rovněž povinna zaplatit Podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.9. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné 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 podnájmu budou upravovány dle změn cen vyhlášených dodavateli služeb a podle skutečné spotřeby Podnájemcem. Takto upravená cena podnájmného a služeb bude poprvé uplatněna v únoru 2026 dle míry inflace za rok 2025 a pokaždé musí být Kulturou JBC písemně oznámena Podnájemci.

- 4.10. Smluvní strany se dohodly, že do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude po ukončení této smlouvy Předmět podnájmu Podnájemcem vyklizen a předán Kulturě JBC, vrátí Kultura JBC nezúročenou Kauci Podnájemci s tím, že si Kultura JBC na tuto částku započítá splatné pohledávky, které bude vůči Podnájemci mít v okamžiku vrácení kauce. Kauce může být použita i na úhradu nákladů spojených s odstraněním případných závad zjištěných na Předmětu podnájmu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI

- 5.1. Kultura JBC je povinna Předmět podnájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání. Kultura JBC je oprávněna vstupovat do Předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda Podnájemce neporušuje tuto smlouvu. Termín prohlídky Kultura JBC Podnájemci 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 Kultura JBC vstoupit do Předmětu podnájmu bez předchozího oznámení.
- 5.2. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu tak, aby na něm nevznikla škoda. Podnájemce 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.
- 5.3. Jakékoliv změny na Předmětu podnájmu, zejména stavební úpravy, může Podnájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem Kultury JBC, a to na svůj náklad. Souhlasu Kultury JBC je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na exteriéru Objektu.
- 5.4. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Kulturě JBC potřebu oprav, které má Kultura JBC provést, a umožnit jejich provedení.
- 5.5. Podnájemce se zavazuje, že nebude v Předmětu podnájmu provozovat výherní automaty či jinou činnost upravenou zákonem č. 186/2016 Sb. o hazardních hrách.
- 5.6. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
- 5.7. Podnájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v Objektu.
- 5.8. Podnájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, a na vlastní náklady odstranit případně zjištěné závady. Podnájemce odpovídá za úrazy, ke kterým dojde v Předmětu podnájmu.



- 5.9. Podnájemce 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 Kultura JBC pro Objekt a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů. Směrnice budou Podnájemci předány ihned po jejich vyhotovení.
- 5.10. Podnájemce je povinen dodržovat pravidla provozu zabezpečení Objektu. Podnájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.
- 5.11. Pojištění Předmětu podnájmu (jako součást Objektu) proti živelním událostem a protipožární ochranu Objektu zajistí Kultura JBC na vlastní náklady. Pojištění vnitřního vybavení Předmětu podnájemce zajistí na své náklady Podnájemce.
- 5.12. Podnájemce 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.
- 5.13. Úklid Předmětu podnájmu zajišťuje Podnájemce na svůj náklad.
- 5.14. Kultura JBC se zavazuje, že v případě otevření dalších restauračních zařízení v areálu nově budovaném městem a propojeném s „Centrem obchodní spolupráce“ bude podnájem nových odbytových středisek přednostně nabídnut Podnájemci.
- 5.15. Podnájemce je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu Kultury JBC, využívat vybrané prostory foyer, malého sálu a velkého sálu k doplňkovému prodeji (např. formou mobilních barů), a to za účelem zajištění plynulého provozu a zvýšení komfortu návštěvníků.
- 5.16. Podnájemce prohlašuje, že má zpracovanou vlastní dokumentaci požární ochrany a zajistí proškolení vlastních zaměstnanců.
- 5.17. Podnájemce se zavazuje plnit podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany instalované ve společných prostorách objektu.
- 5.18. Podnájemce se zavazuje na žádost Kultury JBC zajistit účast svých zaměstnanců na akcích pořádaných Kulturou JBC v oblasti požární ochrany (cvičné poplachy, mimořádná školení apod.).
- 5.19. Podnájemce se zavazuje umožnit Kulturě JBC provedení kontrol provozuschopnosti, údržby a oprav instalovaných požárně bezpečnostních zařízení a přenosných hasicích přístrojů.
- 5.20. Podnájemce se zavazuje oznámit Kulturě JBC všechny nedostatky a závady na pracovišti, které by mohly vést ke vzniku požáru nebo ztížit podmínky hasebnímu zásahu nebo evakuace osob, zejména poškození požárně bezpečnostních zařízení nebo přenosných hasicích přístrojů, závady nebo poruchy technických zařízení a ochranných systémů apod.



5.21. Podnájemce se zavazuje zajišťovat a provádět kontroly, revize, údržbu a opravy vlastních přenosných elektrických spotřebičů a vlastních elektrických zařízení, dle požadavků příslušných norem.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. 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.

6.2. Podnájemce prohlašuje, že stav Předmětu podnájmu je mu dobře znám.

6.3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Kultura JBC a jeden Podnájemce. Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísní ani za nápadné nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

6.4. Změna této smlouvy může být provedena pouze písemným dodatkem.

6.5. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání, která mezi stranami smlouvy ve vztahu k Předmětu podnájmu byla ujednána.

6.6. Přílohou této smlouvy je zápůjčka majetku. Majetkem z výpůjčky je zakázáno jakkoliv manipulovat mimo prostor, ve kterém se nyní nachází, tzn. nelze ho používat k jiným účelům mimo budovu Eurocentra.

Příloha č. 1: Seznam majetku k zápůjčce

Příloha č. 2: Udělení souhlasu s podnájmem prostor

Dne.....29.04.2025.....	Dne.....27.4.25.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Kultura Jablonec, p. o. Jakub Gerš	SUNDISK s.r.o. Mgr. Martin Bauer
Kultura Jablonec, p. o. Jiráskova 4898/9, 466 01 Jablonec nad Nisou IČ: 095 553 40 DIČ: CZ 095 553 40 Č.Ú.: 123-2736400217/0100 TEL: +420 774 667 677 info@kulturajablonec.cz www.kulturajablonec.cz	SUNDISK s.r.o. Podhorská 1124/93 466 01 Jablonec n. N. IČ: 25499441 DIČ: CZ25499441 info@sundisk.cz www.sundisk.cz +420 485 100 500

