



Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 175/2026/DN

uzavřená dle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace

se sídlem 5. května 655, 356 01 Sokolov

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod Pr 988

zastoupený ředitelem **xxx**

IČO: 00377678, DIČ: CZ00377678,

bankovní spojení: xxx

(dále jen „**nájemce**“)

a

xxx

se sídlem xxx

IČO: 01437241

(dále jen „**podnájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne tuto

smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“):

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace	http://www.mdk Sokolov.cz	Bankovní spojení: ČSOB Sokolov č. ú.: xxx
5. května 655 356 01 Sokolov	Tel: xxx	IČ: 00377678 DIČ: CZ00377678



I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Nájemce je na základě smlouvy o výpůjčce, uzavřené dne 30. 12. 2003 mezi městem Sokolov a nájemcem, oprávněn užívat budovu č. p. 655 na pozemku parc. č. 85 (dále jen „Budova“) zapsanou u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec Sokolov, k. ú. Sokolov, a prostory sloužící podnikání, které se v Budově nacházejí.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Nájemce touto smlouvou zřizuje podnájemci právo užívání k těmto prostorům: bar v herně o velikosti **11,00 m²** a zázemí tohoto baru o velikosti **17,40 m²**, bar v zimní zahradě o velikosti **15,00 m²**, výčep velkého sálu o velikosti **27,70 m²**, bary na hlavním předsálí o velikosti **20,00 m²** a prostor za hlavní šatnou (bývalá kancelář pojišťovny Generali, a. s.) o velikosti **54 m²**. Všechny prostory se nacházejí v Budově (dále též jen „Předmět podnájmu“), a podnájemce se zavazuje platit nájemci za toto užívání sjednané nájemné a užívat Předmět podnájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2.2 Podnájemce je oprávněn užívat spolu s předmětem podnájmu rovněž společné prostory a zařízení v Budově v rozsahu nezbytně nutném pro řádné užívání předmětu podnájmu, zejména přístupové cesty, schodiště a sociální zařízení.
- 2.3 Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání, vyklizený, vybavený topnými a osvětlovacími tělesy.
- 2.4 Podnájemce si prostory k podnájmu vybaví vlastním majetkem a příslušenstvím.
- 2.5 Smluvní strany prohlašují, že k předání a převzetí předmětu podnájmu ke sjednanému účelu dojde dne 01.09.2026, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Městský dům kultury Sokolov,
příspěvková organizace

5. května 655
356 01 Sokolov

<http://www.mdk Sokolov.cz>

Tel: xxx

Bankovní spojení:
ČSOB Sokolov č. ú.:
xxx

IČ: 00377678

DIČ: CZ00377678



III.

Účel podnájmu a exkluzivita

- 3.1. Předmětem smlouvy je užívání prostor specifikovaných v bodu 2.1, článku II. této smlouvy za účelem poskytnutí hostinských a cateringových služeb na všechny akce, které se budou v Budově konat v průběhu celého roku.
- 3.2. Smluvní strany sjednávají, že nájemce předá podnájemci seznam akcí, v průběhu jejichž konání bude podnájemce poskytovat hostinské a cateringové služby, a to:
- na velké akce (např. plesy) s dostatečným předstihem, nejméně 30 dnů předem,
 - na ostatní akce dle týdenního plánu.
- 3.3. Nájemce se zavazuje, že pro zajištění hostinských a cateringových služeb na shora uvedených akcích nevyužije služeb žádného jiného dodavatele se zaměřením na poskytnutí hostinských a cateringových služeb, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, kdy taková dohoda musí být učiněna předem v dostatečném časovém předstihu a ke každé konkrétní akci. Toto výhradní právo na poskytování hostinských a cateringových služeb ze strany podnájemce se netýká provozování restaurace v Budově, o čemž je podnájemce výslovně srozuměn.
- 3.4. Podnájemce se zavazuje, že v době konání shora uvedených akcí poskytne hostinské a cateringové služby v Budově, a zároveň se zavazuje, že v takové době neposkytne (přímo, ani nepřímou prostřednictvím třetích osob) služby a plnění dle této smlouvy jiné osobě/jinému pořadateli, pokud by to mohlo ohrozit řádné a dostatečné plnění dle této smlouvy.
- 3.5. V případě porušení závazku výhradnosti kteroukoli ze smluvních stran vzniká druhé smluvní straně nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000, - Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.

IV.

Doba podnájmu

- 4.1. Předmětu podnájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 let od 01.09.2026.

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace	http://www.mdk Sokolov.cz	Bankovní spojení: ČSOB Sokolov č. ú.: xxx
5. května 655 356 01 Sokolov	Tel: xxx	IČ: 00377678 DIČ: CZ00377678



4.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud bude podnájemce pokračovat v užívání předmětu podnájem alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl podnájem skončit, a nájemce v této době nevyzve podnájemce, aby prostory opustil, dojde k automatickému prodloužení této podnájemní smlouvy na dobu pěti let počínaje dnem 01.09. příslušného roku.

V.

Nájemné

5.1 Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci za podnájem částku ve výši **250.000,- Kč** ročně (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých), která bude uhrazena formou **dvou splátek** ve výši **125.000,- Kč** (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých).

Podnájemce se zavazuje tuto částku uhradit na účet nájemce ve dvou dílčích plněních, a to následovně:

a) dílčí plnění ve výši 125.000,- Kč; splatnost 60 dnů; DUZP 30. 6. příslušného roku,

b) dílčí plnění ve výši 125.000,- Kč; splatnost 60 dnů; DUZP 31. 12. příslušného roku.

Pro včasnost platby podnájemného je rozhodující den připsání platby na účet nájemce. Podnájemné je osvobozeno od DPH.

5.2 Bude-li podnájemce v prodlení s placením podnájemného je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Nájemce je povinen předat podnájemci předmět podnájem ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájem.

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace	http://www.mdk Sokolov.cz	Bankovní spojení: ČSOB Sokolov č. ú.: xxx
5. května 655 356 01 Sokolov	Tel: xxx	IČ: 00377678 DIČ: CZ00377678



- 6.2 Nájemce zajistil pojištění celého objektu včetně vnitřního zařízení a vybavení na vlastní náklady. Pojištění vnesených věcí je však záležitostí podnájemce.
- 6.3 Nájemce se zavazuje sdělit podnájemci nejméně deset pracovních dní předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti podnájemce.
- 6.4 Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze k účelu, který účastníci sjednali v čl. III. smlouvy.
- 6.5 Podnájemce je povinen dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy, kdy konkrétní požadavky v oblasti požární ochrany jsou podnájemci předány společně s podpisem této smlouvy.
- 6.6 Podnájemce je povinen provést nutné drobné opravy na předmětu podnájmu svým nákladem a to do maximální výše opravy 1.500,- Kč. Podnájemce však nesmí provádět na předmětu podnájmu žádné stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu nájemce, a to ani na svůj náklad.
- 6.7 Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má provádět nájemce a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6.8 Revize technických zařízení, které užívá podnájemce k provozování své činnosti a u kterých to vyžadují příslušné normy, si podnájemce zajišťuje ve vlastní režii a je povinen na požádání předložit nájemci revizní zprávy.
- 6.9 Podnájemce se zavazuje dodržovat v okolí předmětu podnájmu a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
- 6.10 Podnájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem nájemce přenechat předmět pronájmu do krátkodobého pronájmu, tj. na dobu nepřesahující 24 hodin, jinému.
- 6.11 Podnájemce odpovídá za škody, které na předmětu podnájmu způsobí on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Městský dům kultury Sokolov,
příspěvková organizace

5. května 655
356 01 Sokolov

<http://www.mdk Sokolov.cz>

Tel: xxx

Bankovní spojení:
ČSOB Sokolov č. ú.:
xxx

IČ: 00377678

DIČ: CZ00377678



VII.

Zánik podnájmu

7.1 Podnájemní vztah založený smlouvou zaniká

- a) skončením výpůjčky nájemce dle smlouvy o výpůjčce Budovy pozemku ze dne 30. 12. 2003,
- b) uplynutím doby určité, pokud nájemce vyzve podnájemce k ukončení podnájmu a vyklizení prostor,
- c) písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,
- d) písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených ve smlouvě.

7.2 Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem dle smlouvy v jednoměsíční výpovědní době v případě, pokud podnájemce

- a) užívá předmět podnájmu k jinému než ujednanému účelu dle čl. III. smlouvy,
- b) provádí na předmětu podnájmu stavební úpravy či jiné úpravy anebo jakékoli další podstatné změny bez souhlasu nájemce.

7.3 Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem dle smlouvy bez výpovědní doby v případě, že podnájemce

- a) nezaplatil nájemné nebo úhradu za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu ani do splatnosti příštího nájemného.

7.4 Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájem dle smlouvy bez výpovědní doby v případě, pokud

- a) nájemce nepředá podnájemci předmět podnájmu ve stavu sjednaném v čl. II. odst. 2.3 smlouvy,
- b) se v průběhu trvání podnájmu ukáže, že předmět podnájmu není způsobilý k užívání pro účel, pro který bylo nájemcem podnájemci dle čl. III. smlouvy zřízeno užívací právo, a tento stav nelze v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 3 pracovních dnů napravit.

Městský dům kultury Sokolov,
příspěvková organizace

5. května 655
356 01 Sokolov

<http://www.mdk Sokolov.cz>

Tel: xxx

Bankovní spojení:
ČSOB Sokolov č. ú.:
xxx

IČ: 00377678

DIČ: CZ00377678



- 7.5 Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět podnájem dle smlouvy v tříměsíční výpovědní době bez udání důvodu. Běh výpovědní lhůty počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.6 Každá výpověď podle smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
- 7.7 Při zániku podnájmu dle smlouvy je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit nejpozději v den zániku podnájmu a ve stejný den jej předat nájemci ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklému při běžném užívání. O předání předmětu podnájmu při skončení podnájmu sepíší smluvní strany zápis, v němž zachytí stav předávaného předmětu podnájmu.

VIII.

Doručování

- 8.1 Adresou pro doručování písemností je adresa uvedená v záhlaví této smlouvy nebo adresa, kterou smluvní strana po uzavření smlouvy písemně oznámí druhé smluvní straně.
- 8.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.
- 8.3 Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.
- 8.4 Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
- a) Při doručování osobně:
 - dnem skutečného převzetí podání či jiného oznámení příjemcem;
 - dnem, kdy bylo doručeno osobně nebo na příjemcově adrese osobě, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek.

- b) Při doručování poštou:

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace	http://www.mdk Sokolov.cz	Bankovní spojení: ČSOB Sokolov č. ú.: xxx
5. května 655 356 01 Sokolov	Tel: xxx	IČ: 00377678 DIČ: CZ00377678



- dnem předání listovní zásilky příjemci;
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

8.5 Není-li to v rozporu s právními předpisy, pak projev vůle odesílatele je vůči adresátovi řádně uplatněn i okamžikem, kdy adresát přijetí projevu vůle odmítne nebo jeho doručení jinak úmyslně znemožní, či kdy držitel poštovní licence projev vůle zaslaný na adresu sjednanou pro doručování adresátovi vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručený.

IX.

Zvláštní ujednání

- 9.1 Nedílnou součástí této smlouvy je přesná specifikace předmětu podnájmu, konkrétní požadavky v oblasti požární ochrany, předávací protokol o stavu předmětu podnájmu a vnitřního vybavení a seznam předaných klíčů.
- 9.2 Po skončení podnájmu odevzdá podnájemce nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9.3 Podnájemce je povinen udržovat v co největší možné míře průjezdnost zadního traktu budovy nájemce.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Práva a povinnosti ve Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

Městský dům kultury Sokolov, příspěvková organizace	http://www.mdxsokolov.cz	Bankovní spojení: ČSOB Sokolov č. ú.: xxx
5. května 655 356 01 Sokolov	Tel: xxx	IČ: 00377678 DIČ: CZ00377678



10.2 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.

10.3 Smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

10.4 Nájemce a podnájemce shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Sokolově dne

V Sokolově dne

.....
za nájemce

xxx

ředitel MDK Sokolov,
příspěvková organizace

.....
za podnájemce

xxx

Městský dům kultury Sokolov,
příspěvková organizace

<http://www.mdk Sokolov.cz>

Bankovní spojení:
ČSOB Sokolov č. ú.:

xxx

5. května 655
356 01 Sokolov

Tel: xxx

IČ: 00377678

DIČ: CZ00377678