

# Smlouva o podnájmu

podle ustanovení § 2201 a násl. (zejména pak ustanovení § 2274 a násl.)  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

## 1. Areál sportu a kultury s.r.o.

IČ: 26298333

se sídlem Bystřice nad Pernštejnem, Dr. Veselého 754, PSČ 593 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 42410  
zastoupená Věrou Hanákovou, prokuristkou  
(dále jen „nájemce“)

a

## 2. Wera Werk s.r.o.

IČ: 60751983

sídlem Bystřice nad Pernštejnem, Nádražní 1403, PSČ 593 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 19332  
zastoupená Ing. Davidem Zemanem a Dipl.-Ing. Martinem Broichem, jednatelem  
(dále jen „podnájemce“)

tuto

## Smlouvu o podnájmu

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Areál sportu a kultury s.r.o. prohlašuje, že je dle nájemní smlouvy s Městem Bystřice nad Pernštejnem ze dne 19.6.2020 nájemcem mimo jiných nemovitostí rovněž bytové jednotky vymezené v 1. nadzemním podlaží kulturního domu na ulici Luční č. p. 764, který je součástí pozemku p. č. 1961/2 v katastrálním území Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem. Byt má podlahovou plochu 68,75 m<sup>2</sup> (dále jen „Byt“).
2. Touto smlouvou nájemce podnájímá podnájemci Byt v kulturním domě na adrese Luční 764, Bystřice nad Pernštejnem (dále také jen „předmět podnájmu“ nebo „Byt“) a podnájemce Byt do podnájmu přijímá.
3. Byt je vybaven kuchyňskou linkou bez spotřebičů, vanou, umyvadlem, WC. Ostatní vybavení Bytu je věcí podnájemce a jeho zaměstnanců.

### II.

#### Předmět a účel smlouvy

1. Nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci k výlučnému užívání za účelem zajištění bytových potřeb svých zaměstnanců - ukrajinských uprchlíků a jejich rodinných příslušníků. Využití bytu k ubytování ostatních zaměstnanců je možné pouze s předchozím souhlasem nájemce.
2. Podnájemce není oprávněn užívat byt k podnikatelským účelům.

3. Podnájemce není oprávněn zřizovat na adrese předmětu podnájmu sídlo svého podnikání. Zaměstnanci podnájemce jsou oprávněni oznámit adresy bydliště na adrese předmětu nájmu do evidence cizinecké policie.

### **III.**

#### **Doba podnájmu**

1. Podnájem bytu se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Lhůta začíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé straně. Tato výpověď nemusí být odůvodněna.

2. Podnájem zaniká:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán, bude-li sjednán na dobu určitou nebo
- b) písemnou dohodou smluvních stran nebo
- c) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu nebo
- d) písemnou výpovědí bez výpovědní doby dle § 2232 OZ nebo
- e) v dalších případech sjednaných touto smlouvou nebo vyplývajících ze zákona.

3. Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu zejména v případě, kdy je podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného a nákladů na služby po dobu delší než jeden měsíc, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci nebo osobám, které v domě působí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno v této smlouvě.

4. Za porušení povinnosti podnájemce zvláště závažným způsobem ve smyslu § 2232 OZ se považuje:

- a) provedení přestavby bez souhlasu nájemce,
- b) porušení jakékoli povinnosti podnájemce uvedené v čl. VI. této smlouvy, pokud byl podnájemce na porušení povinnosti nájemcem upozorněn a nezjedná v přiměřené k tomu určené lhůtě nápravu;
- c) porušuje-li podnájemce i přes písemnou výstrahu jiné povinnosti z této smlouvy.

5. Podnájem rovněž končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s dostatečným předstihem a s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

6. Zanikne-li právo podnájmu podle této smlouvy, je podnájemce povinen nemovitost nejpozději ve lhůtě do 14 kalendářních dnů od zániku podnájmu vyklidit a vyklizenou předat nájemci.

### **IV.**

#### **Podnájemné a jiné platby**

1. Dohodnuté měsíční podnájemné za užívání Bytu 3.500 Kč, slovy: tři tisíce pět set korun českých. V ceně podnájmu je zahrnuto i připojení k internetu.

2. Mimo dohodnutého podnájemného je podnájemce povinen hradit zálohy na služby spojené s podnájemem (dále jen „služby“) jako jsou zejména společná elektřina, elektřina, vodné a stočné, vytápění, a to ve výši 7.000 Kč, slovy: sedm tisíc korun českých.

3. Nájemce je oprávněn výši záloh zvýšit v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb od jejich dodavatelů.

4. Podnájemce je povinen nad rámec podnájemného v souladu s vyhláškou č. 2/2021 Města Bystřice nad Pernštejnem k úhradě poplatku za komunální odpad v částce 700,- Kč v termínu do 30.6. příslušného kalendářního roku, bezhotovostním převodem za každého svého

zaměstnanec užívající byt, který má v předmětu podnájmu ohlášené místo pobytu podle zákona o pobytu cizinců Městu Bystřice nad Pernštejnem číslo účtu 9005-0000723751/0100.

5. Podnájemce je povinen k úhradě koncesionářských poplatků – rozhlasového poplatku ve výši 45 Kč a televizního poplatku ve výši 135 Kč za každý případný rozhlasový a televizní přijímač v Bytě v souladu se zákonem č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích a o změně některých zákonů.

6. Platby podnájemného a záloh na služby dle odst. 1. až 3. tohoto článku se podnájemce zavazuje provádět pravidelně měsíčně, vždy k 20. dni předcházejícího měsíce převodem na účet nájemce, č. ú. 107-2920040207/0100.

7. Služby budou vyúčtovány minimálně 1x ročně, a to do 30 dnů od vyúčtování služeb spojených s užíváním Bytu nájemce.

8. Nájemce může 1x za 12 měsíců upravit výši podnájemného, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce vyhlášeným Českým statistickým úřadem, popř. jinou institucí, která oficiálně převezme plnění úkolů Českého statistického úřadu. Taková změna podnájemného platí od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení podnájemci.

## V.

### **Práva a povinnosti účastníků, vnitřní zařízení, škody**

1. Podnájemce přebírá předmět podnájmu bez vnitřního vybavení (mimo kuchyňské linky bez spotřebičů, vany, umyvadla a WC). Stav předmětu podnájmu a jeho vybavení je zdokumentováno.

2. Podnájemce odpovídá nájemci za jednání svých zaměstnanců užívající předmět podnájmu stejně, jako kdyby věc užíval sám.

3. Smluvní strany prohlašují, že předmět podnájmu je v dobrém stavu, vhodný k okamžitému užívání, instalační rozvody elektřiny, vody jsou provozuschopné, bez zjevných závad.

Podnájemce se zavazuje jej v tomto stavu udržovat, provádět svým nákladem drobné opravy s jeho užíváním související /do částky 1000,- v každém jednotlivém případě/ a stejně tak běžnou údržbu. Závady a škody nad rámec běžné údržby je podnájemce povinen neprodleně hlásit nájemci, škody způsobené podnájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami úmyslně nebo z nedbalosti, hradí podnájemce v plné výši. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat pravidelné revize a prohlídky instalovaných zařízení v bytě.

4. Ukáže-li se během podnájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení podnájmu, musí ji podnájemce strpět, i když mu nebo jeho zaměstnancům provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu podnájmu.

5. Podnájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu jakékoli přestavby bez souhlasu nájemce. Podnájemce není oprávněn bez výslovného, předchozího a písemného souhlasu nájemce provádět na předmětu podnájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy jako například nikoliv však výlučně:

- zasahovat do instalovaných rozvodů a zařízení,
- lepit na podlahy jakoukoliv další krytinu,
- tapetovat stěny,
- vrtat díry do oken nebo dveří
- stavět nebo bourat příčky v předmětu nájmu.

6. Podnájemce a jeho zaměstnanci nejsou oprávněni v předmětu podnájmu kouřit.
7. Podnájemce je povinen zajistit, aby zaměstnanci užívající předmět podnájmu
- a) dbali na dodržování veškerých hygienických (tzn. hluk, zápach, kouř apod.), ekologických (např. při nakládání s odpady), protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů a domovního řádu, zejm. dodržovali noční klid v době 22:00 – 6:00 hod.; zároveň podnájemce bere na vědomí, že budova, ve které se byt nachází, je využívána k pořádání veřejných akcí, a proto může docházet ke zvýšenému pohybu cizích osob v blízkosti bytu a občasnému rušení nočního klidu.
  - b) udržovali čistotu a pořádek v předmětu nájmu a ve společných prostorách, aby neodhazovali odpadky na místa, která k tomu nejsou určena, ani jinak neznečišťovali předmět nájmu ani společné prostory;
  - c) brali ohled na ostatní uživatele domu, v němž je umístěn předmět podnájmu a neomezovali a nerušili další osoby žijící/působící v domě.
8. Nájemce je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly jeho stavu a za účelem provedení oprav, a dále i v případě běhu výpovědní lhůty za účelem prohlídek se zájemci (třetími osobami) o podnájem bytu, a to vždy po předchozím oznámení učiněném nájemcem podnájemci.
9. Po skončení podnájmu předá podnájemce předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, uklizený a nově vymalovaný bílou barvou, bez poničeného vybavení a instalačních rozvodů elektřiny, vody, plynu, které musí být při předání předmětu podnájmu plně funkční a bez zjevných závad.
10. Podnájemce je oprávněn po dohodě s nájemce vyměnit zámek u vstupních dveří do bytu, případně nechat vyrobit kopie stávajících klíčů. Jeden klíč bude vždy ponechán nájemci pro případ nenadálé události a nutnosti vstoupit do bytu. Tento klíč bude uložen u nájemce na bezpečném místě vylučujícím jeho zneužití třetí osobou v zapečetěné obálce. Nájemce je oprávněn jej použít ke vstupu v případě hrozící škody nebo ke snížení nebo odstranění následků již vzniklé škody. O takovém vstupu je nájemce povinen podnájemce bez zbytečného odkladu uvědomit, jakož i sdělit důvod vstupu. Nájemce je oprávněn klíč použít i pro případ znepřístupnění bytu a jeho vyklizení po skončení podnájemního vztahu v souladu s touto smlouvou.
11. Podnájemce je povinen mít sjednané pojištění obecné odpovědnosti právnické osoby ke krytí rizik způsobených zaměstnanci na majetku nebo zdraví třetích osob a na výzvu nájemce doklad o pojištění předložit vč. dokladu o jeho úhradě.

## VI.

### **Povinnosti podle zákona o pobytu cizinců**

1. Podnájemce je oprávněn zajistit užívání v předmětu nájmu nejvýše 8 osobám současně tak, aby byla respektována povinnost zajistit hygienické podmínky vzhledem k podlahové ploše místností v bytě dle příslušných právních předpisů (zejm. zákona o pobytu cizinců).
2. Smluvní strany tímto sjednávají, že následující povinnosti ubytovatele podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců je povinen plnit podnájemce, a to:
  - a) Podnájemce je povinen oznámit policii ubytování cizince; oznámení je povinen učinit příslušnému útvaru cizinecké policie.
  - b) Podnájemce je povinen vést domovní knihu a na požádání policie ji předložit ke kontrole; při zahájení kontroly je povinen předložit domovní knihu v listinné podobě obsahující údaje k cizincům ubytovaným v té době v předmětu nájmu v souladu s § 100 písm. f) zákona o pobytu cizinců. Do ubytovací knihy se zapisují tyto údaje: jméno, příjmení

přihlašovaného cizince, datum jeho narození, jeho státní občanství, trvalé bydliště v zahraničí, číslo cestovního dokladu a víza, je-li v cestovním dokladu vyznačeno, počátek a místo pobytu, předpokládanou dobu a účel pobytu na území, začátek a konec ubytování. Při skončení podnájmu je podnájemce povinen ubytovací knihu uchovat u sebe pro případ kontroly.

c) Neprodleně oznámit policii úmrtí ubytovaného cizince v předmětu podnájmu.

3. Nesplní-li podnájemce některou z povinností dle 2. odst. tohoto článku a bude-li s nájemcem pro toto porušení povinnosti zahájeno řízení o přestupku a uložena za něj pokuta, zavazuje se podnájemce tuto pokutu nájemci bez zbytečného odkladu po písemném vyzvání uhradit.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Předmět podnájmu bude předán nejpozději dne 31.5.2022. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude mezi nájemcem a podnájemcem sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, v němž jsou zaznamenány i stavy měřičů médií dodávaných do předmětu podnájmu. Podnájemci budou předány klíče od vchodových dveří do bytu, v němž se předmět nájmu nachází – 5 ks.

2. Podnájemce podpisem předávacího protokolu stvrzuje, že předmět podnájmu mu byl předán v řádném stavu, který plně odpovídá smluvenému účelu užívání.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami s účinností od 01.06.2022.

4. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

6. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu, včetně ujednání o vzdání se písemné formy.

7. Smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle.

V Bystřici nad Pernštejnem dne

Za nájemce:  
Areál sportu a kultury s.r.o.

Podnájemce:  
Wera Werk s.r.o.

---

Věra Hanáková  
prokuristka společnosti

---

Dipl.-Ing. Martin Broich  
Ing. David Zeman  
jednatelé společnosti