


## Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi smluvními stranami, kterými jsou:


### DN Vsetín s.r.o.

se sídlem: Smetanova 1484, 755 01 Vsetín  
zastoupená: Petrem Kudlíkem, jednatelem  
IČ: 19690711  
DIČ: CZ19690711  
bank. spojení:   
zapsáno: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp.zn. C 93582

(dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

### Z-Group bus a.s.

se sídlem: třída Tomáše Bati 258, Louky, 763 02 Zlín  
zastoupená: Ing. Miroslavou Geletovou, předsedkyní představenstva  
IČ: 45192120  
DIČ: CZ45192120  
bank. spojení:   
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. B 8503

(dále jen „**podnájemce**“)

takto:

### I. Úvodní ujednání

Pronajímatel je na základě příslušné nájemní smlouvy uzavřené dne 27. září 2023 mezi Městem Vsetín (se sídlem Svárov 1080, 755 01 Vsetín, IČ: 00304450) jako pronajímatelem a pronajímatelem (tj. společností DN Vsetín s.r.o.) jako nájemcem oprávněn užívat část nebytových prostor nacházejících se v přízemí budovy č. p. 1484, která je součástí pozemku p.č. 3130 v k.ú. a obci Vsetín (takto specifikovaná budova dále jen „**budova**“).

### II. Předmět podnájmu

(1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává podnájemci k dočasnému užívání následující nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy:

číslo místnosti	účel využití	plocha m <sup>2</sup>	sazba nájemného Kč/m <sup>2</sup> /rok	roční nájemné
1.33	kancelář	8,55	2.076	17.750,- Kč
1.33a	kancelář	8,55	2.076	17.750,- Kč
<b>Celkem</b>		<b>17,10 m<sup>2</sup></b>		<b>35.500,- Kč</b>

(takto specifikované nebytové prostory dále jen „**předmět podnájmu**“).

- (2) Pronajímatel přenechává podnájemci předmět podnájmu výlučně za účelem zřízení a provozu přepravní kanceláře. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu podnájmu může podnájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele. Podnájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětu podnájmu, a že tento je způsobilý k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- (3) Současně s podnájemem předmětu podnájmu se podnájemci zřizuje právo nezbytného spoluužívání příslušných společných prostor budovy, kterými jsou chodba a WC tak, jak jsou vyznačeny na situačním plánu přízemí budovy, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to vše výlučně za účelem přístupu k předmětu podnájmu a v souvislosti s jeho užíváním. Podnájemce je srozuměn s tím, že tyto společné prostory mohou vedle něj užívat další osoby, přičemž není oprávněn umísťovat do uvedených společných prostor budovy jakákoliv svá zařízení či jiné předměty.

### III.

#### Nájemné a další úhrady

- (1) Podnájemce se zavazuje za užívání předmětu podnájmu zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **35.500,- Kč (slovy: třicet pět tisíc pět set korun českých)** bez DPH ročně. K takto stanovené výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
- (2) Nájemné dle článku III. odst. 1 této smlouvy bude hrazeno čtvrtletně. Nájemné za kalendářní čtvrtletí je sjednáno v režimu dílčích plnění, přičemž za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, považován první den kalendářního čtvrtletí. Nájemné za kalendářní čtvrtletí bude hrazeno ve výši **8.875,- Kč plus DPH** ve výši platné sazby daně, a to na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- (3) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v článku III. odst. 1 této smlouvy je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem kalendářního roku 2024 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1.4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným podnájemci.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že **náklady za služby spojené s podnájemem**, které zahrnují poplatek za odvoz komunálního odpadu, vodné a stočné, dodávku tepla a teplé vody a dodávku elektřiny, bude podnájemce hradit v paušální výši, a to ve výši 5 % z celkových nákladů pronajímatele, které bude pronajímatel povinen hradit Městu Vsetín na základě vyúčtování skutečné spotřeby podle nájemní smlouvy specifikované v článku I. této smlouvy za užívání všech prostor nacházejících se v přízemí budovy č. p. 1484 pronajatých pronajímateli Městem Vsetín. Tyto náklady za služby budou hrazeny jednou ročně na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

### IV.

#### Trvání a ukončení podnájmu

- (1) Podnájem se sjednává na dobu **neurčitou od 01.10.2023.**
- (2) Smluvní strany mohou ukončit podnájem písemnou dohodou (jiná než písemná forma se vylučuje) ke kterémukoliv dni.
- (3) Kterákoliv ze stran je rovněž oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a běží počínaje prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi (jiná než písemná forma se vylučuje) druhé smluvní straně.
- (4) V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště

závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy podnájemce:

- a) bude i přes písemnou výzvu pronajímatele předmět podnájmu užívat k jinému účelu, než je uvedeno v článku II. odst. 2 této smlouvy;
  - b) poruší své povinnosti stanovené v článku VI. odst. 3 nebo 4 této smlouvy;
  - c) provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo paušální úhrady služeb spojených s nájmem a tento stav neodstraní ani v dodatečně pronajímatelem stanovené přiměřené lhůtě;
- (5) Podnájem sjednaný touto smlouvou bez dalšího zanikne rovněž v případě, kdy pronajímatel pozbude oprávnění užívat předmět podnájmu založený smlouvou o nájmu specifikovanou v článku I. této smlouvy, a to bez ohledu na důvod, pro který se tak stane.

## V.

### Smluvní sankce


- (1) V případě, že se podnájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo paušální úhrady služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit z takové dlužné částky smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Pokud se podnájemce dostane do prodlení s předáním vyklizeného předmětu podnájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankci přesahující.
- (4) Smluvní strany se dle § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a podnájemce vzniklých z titulu podnájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu podnájmu bez právního důvodu je v trvání deseti let ode dne, kdy mohlo být právo na zaplacení pohledávky uplatněno poprvé.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu řádně v souladu s touto smlouvou a veškerými příslušnými obecně závaznými právními předpisy, a dále v souladu s péčí řádného hospodáře (zejména tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení), a to výlučně ke sjednanému účelu.
- (2) Po dobu podnájmu nesmí podnájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu podnájmu žádné stavební úpravy.
- (3) Podnájemce je povinen zdržet se poskytnutí předmětu podnájmu (či jeho části) do (dalšího) podnájmu třetí osobě, výpůjčky či výprosy či jakéhokoli jiného zatížení předmětu podnájmu, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas pronajímatele.
- (4) Podnájemce je povinen zdržet se převedení podnájmu sjednaného touto smlouvou na třetí osobu, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas

pronajímatele; případný převod podnájmu bez takového předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za neplatný.

- (5) Strany výslovně sjednávají, že žádná z nich není oprávněna bez předchozího písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasu druhé strany své případné pohledávky za touto stranou vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní postoupit jakékoli třetí osobě ani jednostranně započíst proti pohledávkám této strany z titulu této smlouvy. Případné postoupení či jednostranné započtení pohledávek bez předchozího písemného souhlasu druhé strany se považuje za neplatné.
- (6) Podnájemce zajišťuje a hradí na své náklady v předmětu podnájmu běžný úklid a čištění.
- (7) Podnájemce zajišťuje a hradí na své náklady tyto drobné opravy a výměny v pronajatých prostorách:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
  - c) výměny vypínačů, zásuvek a osvětlovacích těles;
  - d) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) až c);
  - e) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu podnájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) až e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč; provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
  - f) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor; těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry;
  - g) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám podnájemce.
- (8) Podnájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem či vlastníkem budovy, včetně havarijních oprav na čísle telefonu:  (technik správce objektu). Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav nebo neumožněním jejich provedení, vznikne podnájemci odpovědnost za případnou škodu.
- (9) Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoliv a veškeré potřebné údržby, opravy a úpravy předmětu podnájmu za účelem odstranění nedostatků či závad či na základě pokynu či rozhodnutí správních či samosprávních orgánů, včetně havarijních oprav. S výjimkou havarijních oprav bude pronajímatel informovat podnájemce v přiměřeném předstihu o zamýšlených úpravách či opravách o jejich předpokládaném rozsahu, době provádění a případných omezeních vyplývajících z toho pro provoz podnájemce. Podnájemce je povinen poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací a jejich provádění strpět.
- (10) Podnájemce je oprávněn umístit na základě příslušného povolení do předmětu podnájmu a na budovu, v níž se nachází, vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na své náklady. Toto zařízení je povinen podnájemce udržovat v řádném stavu a po skončení podnájemního vztahu je povinen je na své náklady odstranit a budovu uvést do původního stavu. Pokud tak neučiní, je oprávněn tak učinit pronajímatel sám či prostřednictvím třetí osoby, a to a náklady podnájemce.
- (11) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětu podnájmu podnájemcem vstupovat do předmětu podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a za účelem kontroly, zda je využíván řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Podnájemce je povinen toto pronajímateli kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- (12) Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět podnájmu nachází. Zejména

se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřípustné.

- (13) Pronajímatel neodpovídá za škody, které podnájemci vzniknou při podnájemcově činnosti v předmětu podnájmu (či budově) nebo v přímé souvislosti s ní.
- (14) Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu podnájmu či věcí pronajímatele, které se v něm nalézají, jestliže k němu došlo zaviněním podnájemce. Podnájemce stejně tak nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do předmětu podnájmu vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce.
- (15) Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v předmětu podnájmu a v budově nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá i za škody na předmětu podnájmu a jeho příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup, i když k nim nedošlo jeho zaviněním.
- (16) Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Podnájemce zajišťuje v předmětu podnájmu požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku.
- (17) Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
- (18) Podnájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností podnájemce vzniká jiný odpad než komunální odpad katalogové č. 20 03 01 (tj. odpad, který zbývá po vyřídění využitelných a nebezpečných složek odpadu) je podnájemce povinen jej likvidovat samostatně a uchovávat dokumenty o jeho likvidaci. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli či vlastníkovi budovy příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených podnájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- (19) Podnájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v předmětu podnájmu (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody apod.).
- (20) O předání předmětu podnájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol; podpisem protokolu podnájemce potvrzuje, že převzal předmět podnájmu v dohodnutém stavu a ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany. Podnájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Podnájemce předá vyklizený předmět podnájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (21) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodloužení podnájmu s předáním předmětu podnájmu pronajímateli delším než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí podnájemce předmět podnájmu otevřít, tento vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmět podnájmu otevřít a tento převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Podnájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli

plnou moc k otevření a převzetí předmětu podnájmu za splnění výše uvedených podmínek. Případné věci podnájemce, které se v předmětu podnájmu nacházejí, budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady podnájemce. V případě, že se podnájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení podnájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady podnájemce vhodným způsobem prodat.

## VII. Závěrečná ujednání

- (1) Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, s vyloučením kolizních norem. Právní vztahy týkající se předmětného smluvního vztahu touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a případně dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši nájemného (dle článku III. odst. 3 této smlouvy) formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- (3) Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této smlouvy je ustanovením neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, nebo stane-li se takovým v budoucnu, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení smlouvy novým ustanovením, které bude nejbližší účelu ustanovení původnímu.
- (4) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (5) Smluvní strany se pro vyloučení pochybností výslovně dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1, § 2303 a § 2315 občanského zákoníku nebudou při tomto podnájemním vztahu použita; tato zákonná ujednání strany výslovně vylučují.
- (6) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (7) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (8) Smluvní strany se podle § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že spory z titulu právního vztahu založeného touto smlouvou, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí Okresnímu soudu ve Vsetíně.
- (9) Podnájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Podnájemce souhlasí s případným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Smluvní strany se dohodly, že v době od platnosti této smlouvy do doby nabytí její účinnosti ve smyslu zákona o registru smluv se jejich vzájemný vztah řídil právy a povinnostmi v této smlouvě obsaženými.
- (10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každý z nich má stejnou platnost;

každá ze smluvních stran této smlouvy obdrží po jednom stejnopisu.

- (11) Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1: situační plán přízemí budovy s vyznačením umístění předmětu podnájmu a společných prostor budovy.
- (12) Tato smlouva je platná a účinná podpisem obou smluvních stran.
- (13) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.

Pronajímatel:

Podnájemce:

Ve Vsetíně dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

