

# SMLOUVA

## o podnájmu prostor a pozemku sloužících k podnikání

### I. Smluvní strany

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.,**  
sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,  
zapsaná u Krajského soudu v Český Budějovicích, oddíl C, vložka 705,  
zastoupená jednatelem Ing. Janem Novákem, Ing. arch. Robinem Schinkem,  
Ing. Bc. Jiřím Čtvrtníkem a Janem Sommerem  
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182  
(nájemce)

a

JUDr. Eva Řehulková, Ph. D.  
místem podnikání Vyšenská 266, Nádražní Předměstí, 381 01 Český Krumlov  
IČ: 65028082  
(podnájemce)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

### II. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce má na základě nájemní smlouvy s pronajímatelem – MATANA a.s., se sídlem Malá Štupartská 1/646, 110 00 Praha 1, IČ: 41 69 12 11 uzavřené dne 27.6.2006 pronajatý objekt – synagogu – čp. Plešivec 282 se stavební parcelou č. 971 o výměře 470 m<sup>2</sup> a parcelu č. 196/3 (zahrada) o výměře 825 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. zděným plotem, opěrnými zdmi, venkovními schody a trvalými porosty, vše v k.ú. a obci Český Krumlov, a to na dobu určitou do 31.12.2036.
2. Na základě souhlasu pronajímatele a v souladu s výše uvedenou nájemní smlouvou nájemce zrealizoval kompletní obnovu objektu s přílehlou zahradou včetně vybavení mobiliářem a dalším movitým majetkem, a to v rámci projektu pod názvem „Revitalizace objektů synagogy a Ateliéru E. Schieleho – kulturně historické centrum III. meandr“ spolufinancovaném z Regionálního operačního programu NUTS II Jihozápad na základě „Smlouvy o podmínkách poskytnutí dotace“ ze dne 7.2.2011.
3. **Předmětem podnájmu** dle této smlouvy jsou **veškeré nebytové prostory** ve výše uvedeném objektu synagogy. Přesná specifikace předmětu podnájmu vyplývá ze snímku katastrální mapy a z půdorysu nebytových prostor. Tento snímek a půdorys je jakožto **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy.
4. Touto smlouvou se zároveň sjednává nájemní právo podnájemce k mobiliáři a dalšímu movitému majetku tvořící **vybavení synagogy** a pořízeného nájemcem v rámci realizace výše uvedeného dotačního projektu (bod II.2.). Toto vybavení je ve vlastnictví nájemce. Jeho seznam je jakožto **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy.
5. V rámci **užívání** (nájmu) předmětu nájmu je podnájemci umožněn přístup do **přílehlé zahrady** a podnájemce je taktéž oprávněn využívat ji příležitostně pro zajišťování kulturních a společenských akcí v souladu s účelem podnájmu a podmínkami jeho naplňování sjednanými v této smlouvě.
6. Předmětem podnájmu s movitým majetkem se dává do podnájmu podnájemci **za účelem pořádání akcí kulturního charakteru a poskytování doprovodných služeb vč. občerstvení**. Podnájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
7. Nájemce prohlašuje, že v souladu s nájemní smlouvou s pronajímatelem pronajímatel vyjádřil písemný souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy, na něhož základě je nájemce

oprávněn tuto smlouvu uzavřít. Nájemce dává podnájemci výslovný souhlas k tomu, aby část objektu synagogy v suterénu budovy, která je zkolaudována a využívána jako kavárna a přilehlou terasu podnají k tomuto účelu paní Janě Mikuličové Pernicové, IČ 735 51 066, místem podnikání Kostelní č.p. 163, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov. Podnájemce je povinen kopii uzavřené smlouvy nájemci předložit do jednoho měsíce od jejího uzavření.

8. Nájemce dále prohlašuje, že předmět podnájmu odpovídá výše uvedenému účelu užívání. Podnájemce prohlašuje, že současný stav předmětu podnájmu zná a že je v tomto stavu najímá.
9. Předmět podnájmu vč. souboru pronajatého movitého majetku byl dán do užívání podnájemci v den podpisu této smlouvy. O předání a převzetí předmětu podnájmu byl nájemcem sepsán **předávací protokol**, ve kterém je popsán stav a základní vybavení předmětu podnájmu, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů apod.
10. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
  - a) **revize – čištění komínu, revize hasicích přístrojů**
  - b) **dodávka (odběr) vody včetně stočného a pravidelná výměna vodoměru**

### III. Doba podnájmu

1. Podnájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.1.2024 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců**  
Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
  - a) podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
  - b) podnájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájmného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,platí jednoměsíční výpovědní lhůta.

### IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní **čtvrtletní nájemné činí 15 000,- Kč (ročně 60 000,- Kč)** a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo **1387901114/2700** u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočky Český Krumlov. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.  
*Výše nájmného byla stanovena a dohodnuta s přihlédnutím k náplni činnosti podnájemce (převážně kulturní aktivity neziskového charakteru, v řadě případů s potřebou dotačních či sponzorských příspěvků a vlastní subvence).*
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o 0,75násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, což pronajímatel oznámí podnájemci písemnou formou. Poprvé může být nájemné zvýšeno **k 1.1.2025**.
3. Nejpozději **do 31.12.2023** je podnájemce povinen složit na výše uvedený účet nájemce **jistotu ve výši** rovnající se jednomu čtvrtletnímu nájmnému, tj. **15.000,- Kč**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
2. Nájemce je oprávněn použít tuto jistotu takto:
  - po skončení podnájmu na úhradu splatných podnájemcem neuhrazených pohledávek nájemce plynoucích z této podnájemní smlouvy,
  - na úhradu nákladů vynaložených po skončení podnájmu nájemcem na uvedení předmětu podnájmu do stavu, v jakém byl předán podnájemci do podnájmu (opravy nad rámec běžného opotřebení) - pokud tak neučiní podnájemce na vlastní náklady.
3. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty nájemcem, resp. bude použita pouze její část, vrátí nájemce jistotu podnájemci, resp. její nepoužitou část, neprodleně po skončení nájmního vztahu a předání předmětu podnájmu zpět podnájemci.

## V. Ostatní ujednání

1. Předmět podnájmu je kryt základní pojistkou nájemce proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájemní smlouvy udržovat na vlastní náklad pojištění odpovědnosti u pojišťovny kryjící veškeré nároky ze škod na zdraví nebo na majetku vzniklé v předmětu podnájmu nebo v souvislosti s ním. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných podnájemcem na předmětu podnájmu, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je podnájemce povinen uhradit nájemci rozdíl až do výše skutečné škody. Pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví podnájemce je věcí podnájemce.
3. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Toto ustanovení se netýká krátkodobých podnájmů prostor za účelem pořádání kulturních a společenských akcí, jejichž doba nepřesáhne jeden týden. V tomto případě je podnájemce povinen dát předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do podnájmu za stejných podmínek, jako je zavázán v rámci této podnájemní smlouvy.
4. Podnájemce je povinen:
  - a) v rámci sjednaného účelu podnájmu předmět podnájmu používat výhradně k pořádání akcí kulturního charakteru (koncertů, výstav, přednášek, společenských akcí, apod.) a činností s tím souvisejících,
  - b) s ohledem na sjednaný závazek nájemce vůči pronajímateli, že v rámci dalších samostatně dohodnutých podmínek, umožní nájemci, resp. pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám v synagoze příležitostně konat bohoslužby, jejichž termín konání se nájemce, resp. pronajímatel zavazuje dohodnout s podnájemcem v dostatečném časovém předstihu a s ohledem na činnosti podnájemce v objektu.
  - c) s ohledem na sjednaný závazek nájemce vůči pronajímateli, neprovazovat a nestrpět v předmětu podnájmu takovou činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou či sociální nesnášenlivost, a která by mohla mít negativní vliv na jméno pronajímatele, resp. vlastníka nemovitostí, tj. Židovské obce v Praze. Pokud i přes písemné napomenutí nebude tato povinnost dodržována, vzniká nájemci právo tuto podnájemní smlouvu vypovědět. Smluvní strany sjednávají, že se v tomto případě jedná o hrubé porušení práv a povinností ze strany podnájemce.
  - d) umožnit nájemci po vzájemné dohodě pořádat v hlavním prostoru synagogy výstavy Muzea fotoateliér Seidel, které je organizační jednotkou nájemce a dále umožnit ve spolupráci s podnájemcem a pronajímatelem vytvoření expozice v části objektu synagogy věnované historii i současnosti židovského obyvatelstva českokrumlovského regionu.
  - e) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu podnájmu, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
  - f) pečovat o řádný stav předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
  - g) umožnit nájemci přístup do předmětu podnájmu na požádání v doprovodu podnájemce
  - h) udržovat předmět podnájmu a jeho bezprostřední okolí v pořádku a čistotě.
  - i) ohlásit nájemci všechny škody na předmětu podnájmu a škody, jejichž vznik podnájemce zavinil, uhradit nájemci
  - j) neprovádět v předmětu podnájmu žádné stavební úpravy
  - k) po skončení podnájmu vrátit předmět podnájmu nájemci ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení
5. Nájemce je povinen a zavazuje se udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu. Zavazuje se rovněž na své náklady zajistit péči a údržbu veškeré zeleně v přilehlé zahradě. Dále se nájemce zavazuje podílet na mediální prezentaci revitalizované synagogy a marketingu, a to samostatně nebo společně s podnájemcem.

6. Podnájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku plynu, el. energie, odvoz odpadu případně některých dalších služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 8.).
7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II.5. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **,- Kč + DPH:**
  - a. **dodávky vody včetně stočného 3 000 Kč + DPH**současné s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV., 1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

#### VI. Úrok z prodlení

1. V případě prodlení s placením nájemného nebo záloh za poskytované služby zavazuje se podnájemce platit pronajímateli úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

#### VII. Odstoupení od smlouvy

1. Nájemce má právo odstoupit od této smlouvy, pokud:
  - a) Podnájemce nedodrží či poruší v bodě II. sjednaný účel podnájmu přes písemnou výstrahu nájemce
  - b) Podnájemce užívá předmět podnájmu přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že vzniká škoda na předmětu podnájmu, nebo že na něm hrozí značná škoda
  - c) Podnájemce nesplní některou z povinností sjednanou v bodech V.2, V.4 a)

#### VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky

V Českém Krumlově, dne .....

Za nájemce:

Za podnájemce:

-----  
Ing. Jan Novák, Ing. arch. Robin Schinko,

-----  
JUDr. Eva Řehulková, Ph. D

\_\_\_\_\_  
Ing. Bc. Jiří Čtvrtník, Jan Sommer