

# **Podnájemní smlouva**

**o podnájmu nebytových prostor č. 3150/2016 (č. smlouvy v evidenci pronajímatele)**

**Nájemce:** **Ekostavby Brno, a. s.**  
se sídlem: U Svitavy 2, 618 00 Brno  
zastoupena: Ing. Vladimír Kouba – technický a investiční ředitel  
bankovní spojení: Komerční banka – pobočka Brno – venkov  
číslo účtu: [REDACTED]  
IČ: 469 74 687  
DIČ: CZ46974687

(dále jen nájemce)

**a**

**Podnájemce:** **Městské kulturní středisko Tišnov**  
se sídlem: Mlýnská 152, 666 01 Tišnov  
zastoupena: Mgr. Jan Brdčíčko, ředitel  
bankovní spojení: Komerční banka  
číslo účtu: [REDACTED]  
IČ: 49457543  
DIČ: CZ 49457543

(dále jen podnájemce)

uzavírají na základě obecných ustanovení o podnájmu a zvláštních ustanovení o podnájmu nebytových prostor (§2215 a následující) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

## **podnájemní smlouvu:**

### **I.**

#### **Obecná ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že má se souhlasem vlastníka objektu právo nakládat s nebytovými prostory, které se nacházejí na adrese nám. Míru 120, Tišnov.

### **II.**

#### **Předmět podnájmu a účel této smlouvy**

1. Předmětem podnájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory (bývalá pivnice), které se nacházejí v objektu v užívání nájemce uvedeném v článku I. této smlouvy a jejich přesná specifikace bude doplněna po adaptaci prostor zajišťovanou podnájemcem. Prostory jsou vystěhovány a jsou ve stavu původní úpravy na pivní bar, kterou odsouhlasil vlastník objektu.
2. Předmětem podnájmu je i příslušenství vztahující se k podnájímaným nebytovým prostorům, tj. sociální zařízení a příruční sklady.

3. V potřebném rozsahu je zahrnuto do podnájmu i užívání společných prostor, přístupových a příjezdových komunikací k nebytovým prostorům.
4. Účelem podnájmu je užívání předmětu podnájmu vymezeného v bodě 1 tohoto čl. smlouvy k provozování turistického informačního centra Města Tišnova. Změna účelu užívání předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce je považována za porušení povinnosti podnájemce zvláště závažným způsobem a opravňuje nájemce k výpovědi podnájemní smlouvy.

### III.

#### Platba za podnájem

1. Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného za užívání předmětu podnájmu, včetně příslušenství, byla dohodnuta v částce 22.000 Kč bez DPH. Podnájemné je splatné předem v měsíčních splátkách, na základě faktury vystavené nájemcem podnájemci, s 21-ti denní splatností, a to na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Podnájemné bude účtováno bez DPH.
3. Podnájemce souhlasí s valorizací podnájemného, pokud ho uplatní vlastník objektu vůči nájemci. Podnájemné bude upraveno od následujícího měsíce po uplatnění výše inflace dle ČSÚ.
4. Dostane-li se podnájemce do prodlení s placením podnájemného, jak je stanoveno v bodě 1., 2. a 3. tohoto článku, je povinen zaplatit nájemci spolu s dlužnou částkou též úrok z prodlení, a to v takové výši, která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Není-li jakákoliv splátka podnájemného podnájemcem zaplacená řádně a včas podle bodu 1., 2. a 3. tohoto článku, nebo není-li dlužná splátka podnájemného zaplacená ani v dodatečně lhůtě určené nájemcem ve výzvě k zaplacení podnájemného, považuje se to za zvláště závažné porušení smluvní povinnosti podnájemce. V takovém případě je nájemce oprávněn podnájemní smlouvu vypovědět.

### IV.

#### Ceny služeb

1. Podnájemce je povinen hradit příslušný podíl ceny za služby (voda, teplo, el.energie) související s podnájemním vztahem, a to na základě samostatné dohody s jejich poskytovatelem, tj. Hotel Květnice, s.r.o.  
Množství spotřebované vody a el. energie bude měřeno podružnými měřidly.  
Množství dodaného tepla bude určeno na základě předem stanoveného poměru dle procenta podlahové plochy.

### V.

#### Doba podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou pěti let od 1. 5. 2016 do 1. 5. 2021.**
2. Ke skončení podnájmu může dojít dohodou stran o zrušení podnájemní smlouvy, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí smlouvy, případně na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Není-li v článku X. bod 4. stanoveno něco jiného, výpovědní doba je **tříměsíční** a počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nevyklidí-li podnájemce pronajaté nebytové prostory do jednoho měsíce ode dne skončení podnájmu, zavazuje se uhradit nájemci podnájemné za dobu, po kterou je v prodlení s vyklizením předmětu podnájmu, a dále se podnájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ročního podnájemného za každý den prodlení s vyklizením předmětu podnájmu.
4. V případě, že podnájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a bude mít zájem o prodloužení podnájemního vztahu založeného touto smlouvou a ve lhůtě jednoho

měsíce před ukončením podnájmu požádá nájemce (osobně nebo písemně) o prodloužení podnájmu, bude doba podnájmu prodloužena dle dohody smluvních stran.

## VI. Podnájem

1. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu uvedený v čl. II. této smlouvy do dalšího podnájmu třetím osobám. Případná změna účelu podnájmu je možná pouze po dohodě s nájemcem tak, aby nedošlo ke střetu zájmů s ostatními podnájemci a vlastníkem.
2. Poruší-li podnájemce povinnost stanovenou v bodě 1. tohoto článku, považuje to nájemce za porušení smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem a je oprávněn podnájemní smlouvu vypovědět. Zřídí-li podnájemce třetí osobě užívací právo k předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce, považuje se to za hrubé porušení podnájemcových povinností způsobující nájemci vážnější újmu.

## VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předat podnájemci předmět podnájmu ke dni vzniku podnájmu uvedeného v čl. V. bod 2. této smlouvy k úpravám na zřízení turistického informačního centra.
2. Nájemce je oprávněn po předchozím oznámení podnájemci vstoupit do předmětu podnájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách podnájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Toto ustanovení neplatí pro případy náhlých havarijních stavů a obdobných skutečností. O vzniklé nenadálé situaci musí nájemce neprodleně informovat podnájemce. Případné opravy v předmětu podnájmu, které je nutné provést v jiné než pracovní době podnájemce, je nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu podnájemce i mimo shora uvedenou dobu.
3. Podnájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu ujednanému v této smlouvě.
4. Podnájemce je povinen dodržovat při své činnosti příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické předpisy, jakož i veškeré vnitřní organizační pokyny vztahující se k provozu nemovitosti, v níž se předmět podnájmu nachází (pokud budou podnájemci předány).
5. Podnájemce je povinen nahlásit nájemci jakoukoli závadu i opravu prováděnou na vlastní náklady dle čl. IX. této smlouvy.
6. Podnájemce je povinen nahradit nájemci veškeré škody způsobené v rámci předmětu podnájmu vlastním provozem či zaviněným porušením právních povinností.
7. Nájemce neodpovídá za škody způsobené na předmětu podnájmu vč. jakékoli jiné škody, zejména za škody vzniklé z odpovědnosti za poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených, vnesených a za újmu na zdraví nebo na životech osob pohybujících se v předmětu podnájmu v souvislosti s činností podnájemce a plněním z toho vyplývajících povinností a oprávnění. Proti všem výše uvedeným rizikům se doporučuje podnájemci sjednat příslušné pojištění majetku a odpovědnosti na své náklady.
8. Podnájemce je povinen se zdržet při výkonu svého podnájemního práva všeho, čím by jakkoliv zasahoval do vlastnických, resp. nájemních, podnájemních či jiných užívacích práv nájemce či třetích osob v nemovitosti, v níž se nachází předmětné nebytové prostory.
9. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Podnájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu podnájmu nebo z jiného ujednání stran (např. dohoda o změně účelu užívání předmětu podnájmu), anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci, kde se nebytový prostor nachází nebo by nad přiměřenou míru poškozovala nájemce nebo ostatní uživatele.
10. Podnájemce je povinen strpět po předchozím upozornění čištění LAPOLU umístěného v kuchyňce (max. 1x měsíčně)

## VIII. Údržba, stavební a jiné úpravy

1. Drobné opravy hradí podnájemce, ostatní náklady týkající se oprav nemovitosti hradí nájemce nebo vlastník objektu.
2. Pro účely výkladu této smlouvy se smluvní strany dohodly na hranici ve výši 7000,- Kč za jednotlivou drobnou opravu.
3. Podnájemce není oprávněn bez souhlasu vlastníka objektu a nájemce provádět jakékoliv stavební a technické změny na předmětu podnájmu a manipulaci s technickým zařízením objektu.
4. Pokud podnájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci movité, je oprávněn si tyto věci po skončení podnájmu odnést, nedohodne-li se s nájemcem na úhradě účelně vynaložených nákladů s pořízením těchto věcí.
5. V případě, že by podnájemce zamýšlel provést na předmětu podnájmu práce nad rámec běžné údržby nebo drobných oprav, které jej zhodnotí, řídí se takový právní vztah následujícím bodem tohoto článku smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
6. Pro případ, že by podnájemce provedl s předchozím souhlasem vlastníka a nájemce stavebnětechnické zhodnocení předmětu podnájmu v době trvání této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že toto provede na vlastní náklad a úpravy se stanou součástí objektu bez nároku na vypořádání ze strany nájemce.
7. Jestliže podnájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen nájemce, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem nájemce, nebo jestliže nájemce bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak podnájemce může požadovat jen to, o co se nájemce obohatil.
8. Podnájemce zajistí na svůj náklad běžný úklid v předmětném nebytovém prostoru.
9. Podnájemce je oprávněn vyvěsit odpovídajícím způsobem a po odsouhlasení s nájemcem vývěsní štíty a reklamní označení objektu, jehož součástí je předmět podnájmu. Při skončení podnájmu odstraní podnájemce vývěsní štíty a reklamní označení a jiná znamení, kterými předmět podnájmu i nemovitou věc, kde se předmět podnájmu nachází, opatřil, a uvede vše do původního stavu.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemnou formou, nelze se dovolávat ústních ujednání.
2. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže podnájemce nepočne předmětné nebytové prostory řádně užívat v souladu s ujednaným účelem a zároveň nezaplatí ani první splátku podnájemného.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět i z jiných zákonných důvodů, než je v předchozích člancích smlouvy uvedeno. V takovém případě ve výpovědi uvede, v čem shledává důvod k výpovědi.
4. Pokud není dále v tomto bodě stanoveno jinak, je **výpovědní doba tříměsíční**. Porušuje-li však podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci, má dotčený nájemce právo **vypovědět podnájem bez výpovědní doby**. Bez výpovědní doby je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět i v případě, že podnájemce nezaplatí dlužnou splátku podnájemného ani v dodatečně lhůtě poskytnuté podnájemci nájemcem ve výzvě k zaplacení dluhu. Pokud podnájemní vztah zaniká z důvodu výpovědi nájemce dané podnájemci bez výpovědní doby, dnem zániku podnájemního vztahu je den, jenž následuje po uplynutí posledního dne nájemcem poskytnuté dodatečné lhůty ke splnění povinnosti. Jinak podnájemní vztah zaniká následující den po uplynutí posledního dne výpovědní doby.
5. Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží podnájemce a 1 vyhotovení nájemce a 1 Město Tišnov (vlastník objektu).

6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy smluvními.
7. Obě smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, zvážily všechny okolnosti a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
8. Autentičnost této smlouvy stvrzují obě strany svým podpisem.

V Brně dne 2-5-2016

Nájemce:

.....  
Ekostavby Brno, a.s.  
.....  
Ing. Vladimír Kouba  
technický a investiční ředitel  
Ekostavby Brno, a.s.

.....  
Ekostavby Brno, a.s.  
.....  
618 00 Brno  
2

V Tišnově dne 2/5/2016

Podnájemce:

Městské kulturní středisko  
.....  
Mgr. Jan Brdický  
ředitel  
Městské kulturní středisko Tišnov