

## SMLOUVA O PODNÁJMU

tuto smlouvu o podnájmu (dále jen „Smlouva“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

### SMLUVNÍ STRANY:

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**

IČO: 262 70 986,

se sídlem Zlín, Hradská 854, PSČ 76001

vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 41176

bankovní spojení:

(dále jen „Nájemce“)

a

**Mgr. Zuzana Nela Dorotíková**

IČO: 717 49 659

se sídlem Lipová 5973, 760 01 Zlín

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce budou v této Smlouvě označováni jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### 1.1. Předmět podnájmu

Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne se statutárním městem Zlín, IČO: 00283924, se sídlem náměstí Míru 12, Zlín, PSČ 761 40, nájemcem s právem užívání a požívání:

- a. stavba č.p. 888, objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku parc. č. st. 8423/1 (budova 50 m bazénu) a parc. č. st. 4350 (budova 25 m bazénu), která je známa jako lázně Zlín.

Nájemce je oprávněn přenechat uvedené pozemky a stavby či jejich část do užívání třetí osoby.

Předmět podnájmu je Smluvními stranami specifikován v příloze č. 1 k této Smlouvě (dále jen „Předmět podnájmu“).

## **2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL PODNÁJMU**

### **2.1. Předmět Smlouvy**

Předmětem této Smlouvy je závazek Nájemce dočasně přenechat Podnájemci do užívání Předmět podnájmu a poskytnout mu služby spojené s podnájemem dle této Smlouvy a závazek Podnájemce platit Nájemci za podnájem podnájemné a cenu služeb spojených s podnájemem.

### **2.2. Účel podnájmu**

Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu k užívání za účelem specifikovaným v příloze č. 1 k této Smlouvě.

## **3. DOBA PODNÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY**

### **3.1. Doba podnájmu**

Tato Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.1.2026.

### **3.2. Ukončení Smlouvy**

Tato Smlouva může být vypovězena i bez udání důvodu jakoukoli Smluvní stranou. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do 15 dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odmítne-li adresát zásilku převzít, považuje se den odmítnutí za den doručení.

### **3.3. Vyklizení Předmětu podnájmu**

Podnájemce se zavazuje, že v případě ukončení podnájmu vrátí Předmět podnájmu vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení, ledaže nebude dohodnuto jinak, a to ke dni skončení podnájmu.

Nájemce je oprávněn požadovat od Podnájemce smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení následující po stanoveném termínu vyklizení. Pokud Předmět podnájmu nebude Podnájemcem vyklizen do 10-ti kalendářních dnů po stanoveném termínu, je Nájemce oprávněn za přítomnosti svědka do Předmětu podnájmu vstoupit, svépomocí dosáhnout jeho vyklizení, vyklizené věci uskladnit, a to na náklady a nebezpečí Podnájemce, k čemuž Podnájemce uděluje souhlas.

## 4. PODNÁJEMNÉ A NÁKLADY NA SLUŽBY

### 4.1. Podnájemné

Sjednaná výše a kalkulace ceny podnájemného je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy. K ceně podnájemného bude přičteno DPH.

Nájemce je oprávněn Podnájemné zvyšovat vždy k 1. lednu každého kalendářního roku, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále jen „Index“). Jestliže by Index nebyl v budoucnu dále zveřejňován, je rozhodující index nahrazující výše uvedený Index. Jestliže nebude zveřejňován ani tento náhradní index, pak platí jako základ podobná hodnota vypočítaná podle stejných zásad. Základem takového zvýšení bude předchozí výše Podnájemného. Dojde-li ke zvýšení Podnájemného, Nájemce vypočte novou částku Podnájemného a oznámí ji Podnájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku, pro který bude Podnájemné zvýšeno, a současně mu za období od ledna kalendářního roku doučtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Podnájemného.

### 4.2. Služby

Nájemce se zavazuje poskytovat služby specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Služby**“), a to za ceny a v četnosti specifikované rovněž v příloze č. 2 této Smlouvy.

V případě navýšení ceny příslušného média o více jak 10 % ze strany dodavatelů médií, je Nájemce oprávněn jednostranně navýšit úhrady za Služby o toto navýšení.

### 4.3. Platební podmínky

Podnájemce se zavazuje hradit cenu za **podnájem a služby** dle přílohy č. 2 této smlouvy **měsíčně** na základě STEZOU vystavené faktury-daňového dokladu s DUZP vždy k poslednímu dni každého měsíce a v termínu splatnosti uvedeném na tomto dokladu.

V případě prodlení s úhradou faktury za podnájemné či Služby je Podnájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení následující po uplynutí deseti dnů po splatnosti faktury. Mimo tuto smluvní pokutu je Nájemce oprávněn požadovat náhradu škody způsobenou pozdní úhradou faktury.

## 5. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

### 5.1. Povinnosti a odpovědnost Nájemce

Nájemce je povinen:

5.1.1. zpřístupnit Podnájemci Předmětu podnájmu ve sjednanou dobu ke sjednanému účelu. Za tím účelem předá Podnájemci včas klíče od užívaných prostor;

5.1.2. zajistit poskytnutí Služeb.

Nájemce neodpovídá za škody na věcech a zařízení Podnájemce ani třetí osoby.

## 5.2. Povinnosti a odpovědnost Podnájemce

Podnájemce je povinen:

5.2.1. užívat Předmět podnájmu pouze ke smluvenému účelu. Podnájemce prohlašuje, že se s Předmětem podnájmu měl možnost seznámit a že stav Předmětu podnájmu vyhovuje účelu podnájmu;

5.2.2. dodržovat bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické předpisy s tím, že za důsledky jejich porušování nese plnou zodpovědnost a rovněž je srozuměn s tím, že za případné sankce a postihy uvedeného důvodu odpovídá pouze on a zavazuje se je uhradit;

5.2.3. na svoje náklady uhradit poškození, které způsobil na Předmětu podnájmu v důsledku užívání Předmětu podnájmu. Pokud v průběhu užívání Předmětu podnájmu vznikne na Předmětu podnájmu škoda, tato bude uhrazena Podnájemcem nejpozději do 10-ti dnů od jejich zjištění a uplatnění Nájemcem vůči Podnájemci;

5.2.4. neumožnit užívání Předmětu podnájmu ani jeho části třetí osobě s výjimkou zákazníků či dodavatelů Podnájemce;

5.2.5. umožnit Nájemci v nezbytně nutném rozsahu přístup Předmětu podnájmu za účelem jeho kontroly.

Podnájemce odpovídá:

5.2.6. za zabezpečení požární ochrany a bezpečnosti osob v Předmětu podnájmu podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně a bezpečnosti práce;

5.2.7. za škody na majetku či zdraví třetích osob, které vzniknou při činnostech provozovaných v rámci užívání Předmětu podnájmu;

5.2.8. za ztrátu věcí odložených nebo vnesených na Předmět podnájmu v době, kdy Předmět podnájmu užíval a případnou škodu takto způsobenou na vlastní náklady nahradí.

Podnájemce se zavazuje Nájemce odškodnit v plném rozsahu v případě jakýchkoli nároků třetích osob, které by vznikly při činnostech provozovaných v rámci užívání Předmětu

podnájmu nebo byly uplatněny v souvislosti s těmito činnostmi, ledaže jde o odpovědnost Nájemce.

### 5.3. Výhrada Nájemce

Nájemce si vyhrazuje právo omezit užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem či ho v nezbytných případech vyloučit, budou-li na Předmětu podnájmu realizovány stavební úpravy či rekonstrukce. Pro případ uplatnění tohoto práva Nájemcem Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoli pochybností sjednávají, že Nájemce není odpovědný za jakoukoli újmu vůči Podnájemci, která by Podnájemci v souvislosti s omezením či vyloučením užívání Předmětu podnájmu vznikla.

### 5.4. Ostatní povinnosti

Případné další povinnosti Smluvních stran budou sjednány v příloze č. 3 této Smlouvy.

## 6. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### 6.1. Změny Smlouvy

Jakékoli změny či dodatky k této Smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.

### 6.2. Stejnopisy

Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

### 6.3. Účinnost Smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

### 6.4. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1. Vymezení Předmětu podnájmu a účelu podnájmu a harmonogram

Příloha č. 2. Kalkulace podnájemného a Služeb

Příloha č. 3. Ostatní povinnosti

*Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, že rozumí a souhlasí s obsahem této Smlouvy a zavazují se k jejímu plnění, na důkaz čehož připojují své podpisy.*

Ve Zlíně dne 29.12.2025

Ve Zlíně dne 29.12.2025

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, ředitel

**Mgr. Zuzana Nela Dorotíková**

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**

**Mgr. Zuzana Nela Dorotíková**

|                            |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Účel podnájmu:             | Předmět podnájmu je dán Podnájemci do podnájmu za účelem zřízení poradenství v oblasti tradiční čínské medicíny. Účel podnájmu není možno bez souhlasu Nájemce změnit. |
| Předmět podnájmu:          | Poradna tradiční čínské medicíny v 2. nadzemním podlaží budovy 50 m bazénu o celkové ploše 36,5 m <sup>2</sup>                                                         |
| Přiložen situační nákres:  | <input type="checkbox"/> ANO<br><input type="checkbox"/> NE                                                                                                            |
| Přístupnost (harmonogram): | <input type="checkbox"/> nepoužije se<br><br>ve dnech:<br><br>v čase:<br><br>jiné vymezení:                                                                            |

\_\_\_\_\_  
Nájemce

\_\_\_\_\_  
Podnájemce

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**

**Mgr. Zuzana Nela Dorotíková**

| <b>Kalkulace podnájemného</b>                                                                        |                                                                                                                                                                     |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Podnájemné se sjednává ve výši <b>3 218,- Kč</b> (slovy třítisícdevětšedesát korun českých) měsíčně. |                                                                                                                                                                     |                                        |
| <b>Služby</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                     |                                        |
| TEPLO                                                                                                | <input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel<br><input type="checkbox"/> zálohová platba<br><input checked="" type="checkbox"/> paušální částka | částka paušálu <b>808,- Kč</b> měsíčně |
| EL. ENERGIE                                                                                          | <input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel<br><input type="checkbox"/> zálohová platba<br><input checked="" type="checkbox"/> paušální částka | částka paušálu <b>556,- Kč</b> měsíčně |
| VODNÉ,<br>STOČNÉ                                                                                     | <input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel<br><input type="checkbox"/> zálohová platba<br><input checked="" type="checkbox"/> paušální částka | částka paušálu <b>648,- Kč</b> měsíčně |
| ODSTRANĚNÍ<br>KOMUNÁLNÍHO<br>ODPADU                                                                  | <input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel<br><input type="checkbox"/> zálohová platba<br><input checked="" type="checkbox"/> paušální částka | částka paušálu <b>145,- Kč</b> měsíčně |

\_\_\_\_\_  
Nájemce

\_\_\_\_\_  
Podnájemce



**PŘÍLOHA Č. 3**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**

**Mgr. Zuzana Nela Dorotíková**

---

1. Nájemce se zavazuje:
  - 1.1. umožnit Podnájemci vjezd a parkování pro zásobování na parkovišti přilehlém k Předmětu podnájmu.
2. Podnájemce prohlašuje, že:
  - 2.1. má vyřízeny veškeré formality a povolení k provozování činnosti vymezené Smlouvou.
3. Podnájemce se zavazuje:
  - 3.1. hradit běžné a drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a řádným provozem včetně jeho úklidu;
  - 3.2. užívat Předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby Nájemci ani třetím osobám nevznikla škoda. Případná škoda, která vznikne v důsledku činnosti Podnájemce, musí jím být odstraněna nebo finančně odškodněna;
  - 3.3. v případě havárie nebo podobné skutečnosti učinit veškerá nutná opatření směřující k zabránění vzniku dalších škod;
  - 3.4. dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Podnájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu Předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.
4. Podnájemce je oprávněn:
  - 4.1. po dohodě s Nájemcem označit prostory svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném;
  - 4.2. provést na svůj náklad vybavení a zařízení Předmětu podnájmu způsobem odpovídajícím účelu podnájmu a podnikatelské činnosti Podnájemce.

---

Nájemce

---

Podnájemce