



# **Smlouva o podnájmu prostoru nesloužícího podnikání ani bydlení**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
podle § 2215 a § 2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami

**Kulturní středisko města Blanska**  
právní forma: příspěvková organizace  
IČ: 00163848  
DIČ: CZ00163848  
Plátce DPH  
obchodní rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl Pr, vložka 1822  
se sídlem: Blansko, Hybešova 240/1, PSČ 678 01  
jednatel: Jaroslav Jeřábek, ředitel

(dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

**Česká strana sociálně demokratická**  
registrace: Ministerstvo vnitra, AVS/1-83/90 ze dne 9. 2. 1990  
adresa: Hybernská 1033/7, Praha 1, PSČ 110 00  
zast.: Milan Chovanec, statutární místopředseda  
IČ: 00409171  
DIČ: CZ00409171  
Plátce DPH

(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

## **Článek 1 - Předmět podnájmu**

### **1) Nájemce prohlašuje, že**

- a. je na základě Nájemní smlouvy č. 2003-ŠKOL-S052/Ja ze dne 19. 12. 2013, uzavřené mezi ním a pronajímatelem – město Blansko, se sídlem Blansko, Nám. Svobody 3, PSČ 678 24, IČ: 279943, nájemcem budovy č.p. 658, situované na pozemku parc.č. 673, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1036 m<sup>2</sup>, zaps. na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Blansko, pro obec a k.ú. Blansko; shora uvedená budova se dále pro účely této smlouvy označuje jako „**Kino Blansko**“. Výše uvedená Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou;
- b. je oprávněn – při splnění podmínek dle § 2215 odst. 1 občanského zákoníku – zřídit třetí osobě užívací právo k jednotlivým prostorům Kina Blansko nebo jejich částí, tj. dát je do podnájmu.

- 2) Pronajímatel – město Blansko – souhlasí podle ustanovení § 2215 odst. 1 občanského zákoníku s uzavřením této smlouvy – usnesením č. 15 Rady města Blanska na jejím 67. zasedání dne 17.10.2017.

- 3) Předmětem podnájmu, upraveného touto smlouvou, jsou následující prostory nesloužící podnikání ani bydlení: kanceláře blíže specifikované **v příloze č. 1** (situační náčrt II.NP Kina Blansko) této smlouvy o celkové výměře 72,40 m<sup>2</sup>, situované ve II. nadzemním podlaží Kina Blansko (dále jen „předmět podnájmu“). Pro odstranění pochybností smluvní strany souhlasně konstatují, že předmět podnájmu byl přede dnem účinnosti této smlouvy užíván na základě příslušných smluvních vztahů v určité části jednak poslancem Parlamentu České republiky Lubomírem Toufarem jako regionální poslanecká kancelář, a druhak v určité části Českou stranou sociálně demokratickou jako kancelář OVV ČSSD Blansko. Předmět podnájmu má samostatné měřiče elektrické energie, plynu a vody.
- 4) Smluvní strany sjednávají, že při nastěhování do předmětu podnájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu podnájmu.
- 5) Podnájemce je oprávněn přiměřeným způsobem užívat i přístupové prostory bezprostředně související s předmětem podnájmu, foyer, schodiště.

## Článek 2 - Účel podnájmu

- 1) Účelem podnájmu předmětu podnájmu je zabezpečení činnosti podnájemce dle stanov podnájemce registrovaných Ministerstvem vnitra a zákona č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a politických hnutích, ve znění pozdějších předpisů, a jako kanceláře Okresního výkonného výboru ČSSD Blansko. Předmět podnájmu bude podnájemcem užíván výhradně jako kancelář.
- 2) Podnájemce po předchozí prohlídce předmětu podnájmu prohlašuje, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel podnájmu dle odst. 1) tohoto článku.

## Článek 3

- 1) Nájemce pronajímá v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět podnájmu nájemci.
- 2) Podnájemce najímá od nájemce v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět podnájmu.
- 3) Obě smluvní strany považují předmět podnájmu za způsobilý ke sjednanému účelu podnájmu.

## Článek 4 - Některá práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen odevzdat podnájemci předmět podnájmu v řádném stavu. Převzetí předmětu podnájmu, včetně jeho stavu (příp. stavu elektroměru popř. jiných měřičů médií - pokud se v místě vyskytnou), počtu předaných klíčů (zejm. od hlavního vstupu do budovy Kina Blansko) atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíší nájemce a podnájemce – k tomu jsou též zmocněny osoby uvedené v článku 11 této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen
  - a) přenechat předmět podnájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,

- b) udržovat nemovitost, ve které je předmět podnájmu, a společné prostory, v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy,
  - c) udržovat mimo rámec běžné údržby údržbu předmětu podnájmu,
  - d) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu podnájmu,
  - e) zajistit řádné zabezpečení a pojištění prostor v Kině Blansko.
- 3) Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu, a to též i s osobou oprávněnou ze zákona (např. příslušníci Policie ČR, Hasičského sboru, zástupcem příslušného obecního úřadu při výkonu jeho působnosti, apod.), a jednat s podnájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či údržovacích prací, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, pokud jsou v předmětu podnájmu. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba, kdy podnájemce provádí v předmětu podnájmu svou činnost v pracovních dnech, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je podnájemce nebo jím pověřená osoba v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu dle této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu podnájmu, jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem. V této souvislosti bere podnájemce na vědomí, že nájemce bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem podnájmu, a podnájemce není oprávněn provést bez souhlasu nájemce výměnu zámků.

### **Článek 5 – Některá práva a povinnosti podnájemce**

- 1) Podnájemce je oprávněn a povinen užívat předmět podnájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu; nebude přítom předmět podnájmu využívat k jiným, než touto smlouvou sjednaným účelům.
- 2) Podnájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na podnájemce anebo na užívání předmětu podnájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
- 3) Podnájemce je po dobu podnájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou povinen udržovat předmět podnájmu v řádném stavu.
- 4) Podnájemce oznámí nájemci, že předmět podnájmu má vadu, kterou má odstranit nájemce, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Podnájemce je povinen umožnit nájemci provedení příslušných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla nájemci.
- 5) Podnájemce je povinen platit řádně a včas
  - a. podnájemné za předmět podnájmu;
  - b. náklady a cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem.
- 6) Po dobu podnájmu provádí běžnou údržbu předmětu podnájmu podnájemce. Ostatní údržbu předmětu podnájmu a jeho nezbytné opravy provádí nájemce.
- 7) Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností nájemci vznikla.

- 8) Podnájemci se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.
- 9) Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu podnájmu, které vlastnicky patří nájemci.
- 10) Podnájemce se zavazuje, že v předmětu podnájmu
  - a. nebude přechovávat uprchlíky, bezdomovce nebo osoby soudně trestané,
  - b. nebude provozovat žádné hrací automaty (tj. ani výherní, ani jiné),
  - c. nestrpí provozování jiných hazardních her,
  - d. nestrpí prodej nebo distribuci omamných nebo psychotropních látek,
  - e. pokud s nimi bude nájemcem seznámen, bude dodržovat interní předpisy vydané nájemcem na úseku užívání prostor Kina Blansko, zejména na úseku BOZP, PO a ochrany životního prostředí.
- 11) Umístit štíty, návěští či podobná zařízení ve vztahu k činnostem provozovaným podnájemcem na základě této smlouvy lze v objektu, kde je umístěn předmět podnájmu, pouze s předchozím souhlasem nájemce; již nyní nájemce souhlasí s umístěním loga podnájemce a označení OVV ČSSD Blansko u hlavních dveří při vstupu do budovy Kina Blansko a u dveří do předmětu podnájmu, resp. i do předsíně.

## Článek 6 – Další podnájem

Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu ani jeho část do dalšího podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas nájemce, popř., podle povahy věci, i pronajímatele.

## Článek 7 - Podnájemné

- 1) Podnájemné za předmět podnájmu činí částku **7.500,00 Kč** (slovy: Sedmtisícpěťsetkorunčeských) **měsíčně včetně DPH.**
- 2) Splatnost podnájemného: podnájemné dle ustanovení odst. 1) se platí vždy čtvrtletně, a to na základě faktury, kterou vystaví nájemce v souladu s účetními a daňovými právními předpisy.
- 3) Podnájemné bude hrazeno na účet nájemce vedený u **Komerční banky a.s.**, číslo účtu **1137631/0100.**
- 4) Počínaje rokem **2019** je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné, když takové podnájemné bude valorizováno nejvýše o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen "inlace") za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí nájemce, a to písemně předpisem nového podnájemného, když v takové příslušné listině se vždy uvede den, od kterého nový předpis podnájemného platí. Podnájemce se zavazuje respektovat novou výši podnájemného stanovenou takovým předpisem, bude-li vystaven v souladu s touto smlouvou.

## Článek 8 - Cena služeb souvisejících s podnájemním vztahem

- 1) Podnájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem, a to zálohově ve výši **1.000,00 Kč** (Jedentisickorunčeských) vč. DPH měsíčně; zálohy budou fakturovány spolu s nájemným.
- 2) Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu zahrnují dodávku elektrické energie, plynu, tepla, teplé vody, vodné, stočné, odvoz domovního odpadu.
- 3) Zúčtování záloh bude provedeno 1x ročně dle skutečné spotřeby.

### Článek 9 – Úroky z prodlení

Dostane-li se smluvní strana do prodlení s plněním finanční povinnosti dle této smlouvy, je povinna zaplatit oprávněné straně i úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem; ke dni uzavření této smlouvy je takovým právním předpisem nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

### Článek 10 - Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá ode dne účinnosti této smlouvy na blíže **neurčitou** dobu s tím, že podnájem však skončí nejpozději ke dni skončení nájmu, nebude-li ukončen dříve některým z níže uvedených způsobů.
- 2) Nájemce a podnájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s platným právním předpisem, nestanoví-li tato smlouva jinak.
- 3) Podnájem ujednaný na dobu **neurčitou** skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba je tříměsíční, není-li dále stanoveno jinak.
- 4) Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby.
- 5) Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby. Každá ze stran má právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby i v dalších případech stanovených právním předpisem, a dále v případě, že
  - a) podnájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět podnájmu určen;
  - b) podnájemce byl zrušen s likvidací;
  - c) příslušný insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku podnájemce.
- 6) Podnájem zaniká též zánikem podnájemce či nájemce.
- 7) Podnájem skončí na základě výpovědi
  - a) okamžitě po doručení výpovědi, má-li strana právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby, nebo
  - b) v případech odlišných od písm. a) uplynutím výpovědní doby, a to ke dni, který se číslem shoduje se dnem, následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena (§ 605 občanského zákoníku); není-li takový den v posledním měsíci, případně konec výpovědní doby na poslední den měsíce.
- 8) Výpověď musí být písemná.
- 9) Na skončení podnájmu se strany mohou též dohodnout.

### Článek 11 – Osoby oprávněné jednat za smluvní strany v některých případech

- 1) Za nájemce je oprávněn jednat ve věcech technických a ve věcech týkajících se provádění této smlouvy statutární orgán nájemce (ke dni účinnosti této smlouvy jím je Jaroslav Jeřábek, ředitel nájemce, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]) a vedoucí Kina Blansko (ke dni účinnosti této smlouvy jím je Pavel Langr, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]).
- 2) Za podnájemce je oprávněn jednat ve věcech technických a ve věcech týkajících se provádění této smlouvy ekonomický ředitel České strany sociálně demokratické (ke dni účinnosti této smlouvy jím je Ing. Martin Starec, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]) a/nebo vedoucí Hospodářské sekce ČSSD (ke dni účinnosti této smlouvy jí je Jana Metelcová, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]) a/nebo zástupce vedoucí Hospodářské sekce ČSSD (ke dni účinnosti této smlouvy jí je Marcela Plívová, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]), a nebo tajemník OVV ČSSD Blansko (ke dni účinnosti této smlouvy jím je Ing. Karel Kraus, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]).

### **Článek 12 - Ustanovení společná, přechodná a závěrečná**

- 1) Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 - 1766, § 2223, § 2247 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
- 2) Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti účastníků této smlouvy platnými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, apod.
- 3) Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě v listinné podobě.
- 4) **Salvatorní ustanovení:** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 5) **Doručování:** Veškerá písemná oznámení, korespondence, požadavky, výzvy a jiné dokumenty zmíněné v této smlouvě se považují za doručené, pokud budou předány osobně nebo zaslány doporučenou poštou na adresy účastníků této smlouvy uvedené v jejím záhlaví. Nebyl-li adresát písemnosti, která má být doručena podle této smlouvy, zastižen, ačkoli se v místě doručení zdržuje, písemnost se uloží a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do tří dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Není-li zjištěn opak, má se za to, že se adresát v místě doručení zdržoval. Odepře-li adresát, popřípadě osoba oprávněná za něj písemnost převzít, bezdůvodně písemnost přijmout, je písemnost doručena dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno; o tom musí být adresát (oprávněná osoba) poučen doručovatelem. Ukládání zásilek upravují platné právní předpisy.
- 6) Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, přičemž nájemce obdrží 2 paré a podnájemce taktéž 2 paré.
- 7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Tato smlouva **nabývá účinnosti dnem 1. listopadu 2017.**
- 8) **Dnem účinnosti této smlouvy se zrušuje Smlouva o podnájmu prostoru neslužebného podnikání ani bydlení, kterou smluvní strany uzavřely dne 23. 1. 2014 a která se týká podnájmu kanceláře o výměře 16,56 m<sup>2</sup>, situované ve II. nadzemním podlaží Kina Blansko.**



Příloha č. 1 – Situační náčrt II.NP Kina Blansko s vyznačením předmětu podnájmu

Příloha č. 2 - Nájemní smlouva č. 2003-ŠKOL-S052/Ja ze dne 19. 12 .2013

Příloha č. 3 – Zřizovací listina nájemce

Dáno v Blansku dne 20.10.2017

27 -10- 2017  
Dáno v Praze dne \_\_\_\_\_ 2017

**Nájemce:**

**Podnájemce:**

Za Kulturní středisko města Blanska.:

Za Českou stranu sociálně demokratickou:

**KULTURNÍ STŘEDISKO  
MĚSTA BLANSKA** ①  
Hybešova 1, 678 01 Blansko  
IČ: 163 848, DIČ: CZ00163848  
tel. 516 414760, jerabek@blansko.cz

-----  
**Jaroslav Jeřábek**  
ředitel

-----  
**Milan Chovanec**  
statutární místopředseda