# SMLOUVA O PODNÁJMU MULTIFUNKČNÍHO SÁLU

uzavřená podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## 1. Smluvní strany

**1.1 Podnajímatel**

Základní škola a Mateřská škola, Praha 6, Bílá 1
Sídlo: Bílá 1784/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice
IČO: 48133833

Číslo účtu: 2337061/0100 vedený u Komerční banky, a.s.
Zastoupená ředitelem: Mgr. Josefem Vinduškou
(dále jen „Podnajímatel“)

**1.2 Podnájemce**

Církevní husitská základní umělecká škola Harmonie, o. p. s.
Sídlo: Bílá 1784/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice
IČO: 27084655
Zastoupená ředitelem: Markem Vávrou, dipl. um.
(dále jen „Podnájemce“)

Podnajímatel a Podnájemce dále společně jen „Smluvní strany“.

## 2. Úvodní ustanovení

2.1 Smluvní strany konstatují, že dne 1. 1. 2017 mezi nimi byla uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem je užívání prostor v budově na adrese Bílá 1784/1, Praha 6 – Dejvice, a to v rozsahu vymezeném v uvedené nájemní smlouvě.

2.2 Smluvní strany výslovně potvrzují, že podnájemní smlouva uvedená v odst. 2.1 se nevztahuje na nově vybudovaný sál v této budově. Tato smlouva proto samostatně a výlučně upravuje podnájem nově vybudovaného sálu.

2.3 Smluvní strany mají zájem, aby nově vybudovaný sál byl užíván Podnájemcem pro výuku, uměleckou činnost a související akce a současně za účelem jeho užívání Podnajímatelem za podmínek uvedených v této smlouvě.

2.4 Podnájemce provedl, případně se zavazuje provést, s předchozím souhlasem Podnajímatele stavební úpravy a další investice do prostoru sálu, zejména v rozsahu architektonického řešení, stavebních úprav, elektroinstalace, osvětlení, podlah, akustických úprav, maleb a povrchů, technického vybavení, ozvučení sálu a nákupu hudebních nástrojů.

2.5 Smluvní strany prohlašují, že před podpisem této smlouvy Podnajímatel obdržel předchozí písemný souhlas zřizovatele, městské části Praha 6, k uzavření podnájmu na dobu podle čl. 4.1 této smlouvy a současně výslovnou výjimku z povinnosti sjednat inflační doložku pro podnájemné podle čl. 5.1. této smlouvy. Souhlas vyjádřila RMČ svým usnesením č. RMČ-…….. ze dne ……..2026.

2.6 Smluvní strany sjednávají, že ekonomické vypořádání investice Podnájemce do sálu bude provedeno prostřednictvím dlouhodobého nájemního vztahu se symbolickým podnájemným po dobu 15 let, a nikoli formou započtení samostatné peněžité pohledávky oproti běžnému nájemnému.

2.7 Smluvní strany prohlašují, že výše investice Podnájemce do sálu činí nejméně 1 500 000 Kč a nejvýše 2 500 000 Kč, přičemž konkrétní rozsah a výše uznatelně vynaložených nákladů budou doloženy účetními a technickými doklady.

2.8 Podnájemce se zavazuje dokončit stavební úpravy multifunkčního sálu nejpozději do 31. 12. 2026 a předat prostor Podnajímateli k převzetí na základě předávacího protokolu.

2.9 Nebudou-li stavební úpravy dokončeny ani do 2 měsíců po sjednaném termínu, a to z důvodů na straně Podnájemce, je Podnajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě nedokončení stavebních úprav ani v této prodloužené lhůtě je Podnájemce povinen na vlastní náklady, dle volby Podnajímatele, buď uvést dotčenou místnost do původního stavu, nebo ponechat provedené stavební úpravy v místnosti bez nároku na jakoukoli kompenzaci ze strany Podnajímatele.

# 3. Předmět podnájmu a účel užívání

3.1 Podnajímatel přenechává Podnájemci do dočasného užívání nově vybudovaný sál nacházející se v budově na adrese Bílá 1784/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice, umístěný v prvním mezipatře, místnost M120, včetně jeho součástí a příslušenství, v rozsahu způsobilém ke sjednanému účelu užívání (dále jen „Sál“).

3.2 Podnájemce je oprávněn užívat Sál zejména pro výuku, zkoušky, koncerty, interní přehrávky a další umělecké a vzdělávací aktivity.

3.3 Tato smlouva upravuje samostatně a výlučně podmínky podnájmu Sálu. Ostatní práva a povinnosti související s užíváním jiných prostor v budově zůstávají nadále upraveny nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 2017, není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak.

3.4 Podnájemce není oprávněn přenechat Sál nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Podnajímatele.

# 4. Doba podnájmu

4.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou 15 let, a to od 1. 9. 2026 do 31. 8. 2041.

4.2 Po uplynutí sjednané doby podnájmu mohou Smluvní strany uzavřít novou smlouvu nebo dodatek upravující další užívání Sálu.

# 5. Podnájemné a vypořádání investice

5.1 Podnájemné činí 1 Kč za každý kalendářní rok trvání podnájmu. Za neúplný první kalendářní rok činí podnájemné též 1 Kč a je splatné do 15 dnů od zahájení podnájmu.

5.2 Smluvní strany sjednávají, že důvodem sjednání symbolického podnájemného 1 Kč je skutečnost, že Podnájemce na svůj náklad provedl, popřípadě provede, investici do vybudování a zhodnocení Sálu až do celkové výše 2 500 000 Kč, a současně dlouhodobé užívání Sálu Podnájemcem slouží vzdělávacímu a kulturnímu účelu v místě. Výše podnájemného ve výši 1 Kč ročně je podmíněna řádným a včasným dokončením investice. Pokud je Podnájemce v prodlení s dokončením stavebních úprav z důvodů na své

straně, je ode dne následujícího po uplynutí sjednaného termínu až do dne dokončení povinen hradit podnájemné v obvyklé (tržní) výši, případně ve výši stanovené znaleckým posudkem nebo rozhodnutím smluvních stran.

5.3 Podnájemné je splatné vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku na účet Podnajímatele, nebude-li dohodnuto jinak.

5.4 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že po dobu trvání této smlouvy nevzniká Podnájemci vůči Podnajímateli samostatný nárok na započítávání investice proti jinému nájemnému za Sál, neboť vypořádání investice je obsaženo již v samotném ujednání o symbolickém podnájemném dle této smlouvy.

5.5 Pokud Podnajímatel ukončí smlouvu podle čl. 9 odst. 2 písm. b), zavazuje se vypořádat Podnájemci dosud neumořenou část uznané investice. Neumořená část investice se určí jako poměrná část uznané investice odpovídající neuplynulé části sjednané doby podnájmu. Vypořádání je splatné do 90 dnů ode dne skončení podnájmu.

5.6 Konečnou uznatelnou výši investice Smluvní strany potvrdí protokolem o dokončení investice, v němž uvedou datum dokončení, rozsah provedeného zhodnocení a konečnou částku investice uznanou pro účely této smlouvy.

# 6. Stavební úpravy a zhodnocení Sálu

6.1 Podnajímatel tímto uděluje Podnájemci souhlas s provedením stavebních úprav a dalších investic do Sálu v rozsahu dohodnutém Smluvními stranami a případně upřesněném projektovou, technickou nebo rozpočtovou dokumentací.

6.2 Podnájemce je povinen Podnajímateli doložit výši investice zejména fakturami, smlouvami, předávacími protokoly, soupisem prací a doklady o úhradě.

6.3 Změny Sálu provádí Podnájemce na svůj náklad. Při skončení podnájmu se zhodnocení prostoru vypořádá způsobem sjednaným v této smlouvě.

6.4 Po dobu trvání této smlouvy bude technické zhodnocení Sálu provedené Podnájemcem evidovat a účetně odpisovat Podnájemce v souladu s příslušnými právními předpisy. Po skončení podnájemního vztahu bude neodepsaná (zůstatková) hodnota investice bezúplatně převedena formou daru na městskou část Praha 6, která bude v souladu s příslušnými účetními a právními předpisy pokračovat v jejím odepisování.

# 7. Režim užívání sálu

7.1 Smluvní strany se dohodly, že Sál bude po dobu trvání této smlouvy užíván Podnajímatelem zejména od 8 do 12 hodin a Podnájemcem zejména od 12 do 20 hodin. Oběma Smluvními stranami bude sál využíván po 20. hodině. O užívání mimo tyto časy se mohou spolu Podnajímatel s Podnájemcem dohodnout nejméně 14 dní dopředu buď ústně, nebo písemně.

7.2 Podnajímatel bude oprávněn užívat Sál bezúplatně na školní akce, vystoupení, porady, besedy a další aktivity související s činností školy, ne však na výuku, a to v rozsahu, který nebude v rozporu s předem

schváleným harmonogramem užívání.

7.3 Podnájemce bude oprávněn užívat Sál přednostně pro svou hlavní činnost, zejména pro výuku, zkoušky, koncerty, interní přehrávky, divadelní představení a další umělecké aktivity, a to v rozsahu, který nebude v rozporu s předem schváleným harmonogramem užívání.

7.4 Smluvní strany se zavazují sestavovat a průběžně aktualizovat přesný harmonogram užívání Sálu tak, aby byl zajištěn rozumný a vyvážený provoz pro obě strany.

7.5 Každá ze Smluvních stran odpovídá za pořádek, bezpečnost osob a škody vzniklé při akcích pořádaných touto stranou, pokud škoda nevznikla vadou prostoru nebo zařízení, za kterou odpovídá druhá Smluvní strana.

# 8. Provozní náklady a údržba

8.1 Podnájemce hradí po dobu trvání této smlouvy poměrnou část nákladů spojených s provozem Sálu, zejména nákladů na úklid, dodávku tepla, elektrické energie a vody, odvádění odpadních vod a dalších běžných provozních nákladů souvisejících s užíváním budovy, není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak. Výše náhrady se za každý kalendářní rok určí ve výši 75 % podílu skutečných nákladů na provoz budovy odpovídajícího poměru užitné plochy Sálu k celkové užitné ploše budovy. Podnajímatel předloží Podnájemci vyúčtování těchto nákladů nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku. Podnájemce uhradí vyúčtovanou částku do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Za první a poslední neúplný kalendářní rok se náhrada poměrně upraví podle počtu dnů trvání podnájmu v příslušném kalendářním roce.

8.2 Podnájemce na své náklady zajišťuje běžnou údržbu, servis, opravy a případnou obnovu movitého vybavení, které do Sálu pořídil nebo do něj umístil, zejména hudebních nástrojů, audiovizuální techniky, mobiliáře, osvětlení, ozvučení a dalšího vybavení tvořícího součást investice Podnájemce. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé na tomto vybavení, pokud byly způsobeny jeho činností nebo činností osob, kterým umožnil přístup do Sálu.

8.3 Podnájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy na vlastní náklady sjednat a udržovat v platnosti pojištění technického zhodnocení provedeného Podnájemcem a veškerého movitého majetku umístěného v Sále. Na žádost Podnajímatele je Podnájemce povinen doložit existenci tohoto pojištění.

8.4 Podnajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení movitého majetku Podnájemce umístěného v Sále, ledaže byla škoda způsobena úmyslným jednáním nebo hrubou nedbalostí Podnajímatele.

8.5 Každá ze Smluvních stran nese náklady a odpovědnost za škody vzniklé při akcích, které sama pořádá, pokud škoda nevznikla porušením povinností druhé smluvní strany.

# 9. Skončení podnájmu

9.1 Podnájem končí uplynutím doby podle čl. 4.1 smlouvy, zánikem nájemního práva Podnajímatele k budově, písemnou dohodou Smluvních stran či z důvodů uvedených v zákoně (zejm. v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a dále z důvodů uvedených v této smlouvě.

9.2 Podnajímatel může před uplynutím sjednané doby tuto smlouvu vypovědět:

a) z důvodu porušení povinností Podnájemce, zejména pokud Podnájemce:

- užívá předmět podnájmu v rozporu s účelem sjednaným touto smlouvou,
- přenechá předmět podnájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Podnajímatele,
- přes písemnou výzvu Podnajímatele neodstraní závadný stav nebo opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
- způsobí na předmětu podnájmu škodu nebo hrozbu jejího vzniku a ani přes výzvu nezjedná nápravu,
- porušuje právní předpisy nebo bezpečnostní, požární či hygienické předpisy při užívání předmětu podnájmu,
- narušuje provoz školy nebo ohrožuje bezpečnost dětí, žáků, zaměstnanců či dalších osob pohybujících se v budově školy.

b) z jiného závažného důvodu spočívajícího ve veřejném zájmu nebo v potřebě Podnajímatele, který nebylo možné při uzavření smlouvy rozumně předvídat.

9.3 Podnájemce může smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby, jestliže se Sál stane bez zavinění Podnájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke sjednanému užívání nebo jestliže Podnajímatel podstatně porušuje své povinnosti dle této smlouvy.

9.4 Výpověď musí být písemná a musí obsahovat výpovědní důvod. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

# 10. Kontaktní osoby a administrace

10.1 Kontaktní osobou za Podnajímatele je:
Mgr. Josef Vinduška, tel. [redacted], e-mail: vinduska@zsbila.cz

10.2 Kontaktní osobou za Podnájemce je:
Marek Vávra, dipl. um., tel. [redacted] e-mail: [redacted]

10.3 O rozsahu investice a o jejím postupném ekonomickém vypořádání povedou Smluvní strany jednoduchý přehled, ve kterém bude uvedena zejména konečná uznatelná výše investice, datum počátku podnájmu a případně zůstatek neumořené části investice pro případ předčasného skončení smlouvy.

# 11. Závěrečná ustanovení

11.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Podmínkou jejího uzavření je předchozí získání všech souhlasů a schválení vyžadovaných právními předpisy, zřizovací listinou nebo pravidly zřizovatele.

11.2 Uzavření této smlouvy nevylučuje potřebu zveřejnění záměru nebo schválení příslušným orgánem, vyžadují-li to právní předpisy nebo pravidla zřizovatele.

11.3 Jakékoli změny této smlouvy lze činit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky.

11.4 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým, které bude svým obsahem a účelem nejbližší původnímu

ustanovení.

11.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Pokud tato smlouva bude uzavírána elektronicky, opatří ji oprávnění zástupci smluvních stran svými uznávanými elektronickými podpisy dle zvláštních právních předpisů.

11.6 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Podnajímatel bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami. Podnajímatel informuje Podnájemce bez zbytečného odkladu o provedení uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena.

V Praze dne _____

Za Podnajímatele:

.....
Mgr. Josef Vinduška

Za Podnájemce:

.....
Marek Vávra, dipl. um.