0055/12/NAJE/4-MAJ

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**
se sídlem Praha 4, Jílovská 1148/14
Jednající: Mgr. Janem Choděrou, předsedou představenstva
a Patrikem Opou, místopředsedou představenstva
IČ: 28477456,
zapsaná v OR vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 14768
bankovní spojení : ČSOB, a.s., P-4, č.ú. [redacted]

(dále jen „**nájemce**")

a

2. **Mateřská škola 4 pastelky, Praha 4, Sedlčanská 14**
se sídlem : Praha 4, Sedlčanská 526/14
Jednající ředitelkou: Bc. Zdenkou Novákovou
IČ: 61384658
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Praha 4
č. účtu: [redacted]

(dále jen „**podnájemce**")
(společně též „**smluvní strany**")

se dnešního dne dohodly v souladu s § 663 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, na uzavření následující podnájemní smlouvy:

Úvodní ustanovení

- Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem budovy č.p. 1589, umístěné na pozemku parc. č. 2910/47, 2910/48 v k.ú. Nusle, budovy č.p. 1591, umístěné na pozemku parc. č. 2910/54, 2910/55 v k.ú. Nusle, a budovy č.p. 1593, umístěné na pozemku parc. č. 2910/50 v k.ú. Nusle, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1230, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitosti"). Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele LV č. 1230 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu, přešly podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hlavního města Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy, byly svěřeny do správy městské části Praha 4. Podle § 17 Statutu vykonává městská část Praha 4 práva vlastníka do správy svěřených nemovitostí.

I.
Předmět podnájmu

1.1. Nájemce se souhlasem vlastníka nemovitostí tímto přenechává podnájemci do podnájmu **A) nebytové prostory v objektu č.p. 1589 a č.p. 1591** a pozemek parc. č. 2910/47, 2910/48, 2910/67, 2610/69, 2910/54, 2910/55, 2910/107 v k.ú Nusle. Výměra

pronajatých ploch v domě činí 2409,68 m^2, výměra pronajatých pozemků činí 10.669 m^2.

B) **nebytové prostory v objektu č.p. 1593** v k.ú. Nusle. Výměra pronajatých ploch v domě činí 682,44 m^2 a jedná se o prostory v 1.NP pavilonu B: č. 01.1 zádveří o výměře 4,61 m^2, č. 01.2 šatna o výměře 17,18 m^2, č. 01.3 WC - umývárna o výměře 13,65 m^2, č. 01.4 úklid o výměře 0,91 m^2, č. 01.5 herna o výměře 117,09 m^2, 02.1 zádveří o výměře 4,61 m^2, č. 02.2 šatna o výměře 16,99 m^2, č. 02.3 WC - umývárna o výměře 13,55 m^2, č. 02.4 úklid o výměře 0,91 m^2, č. 02.5 herna o výměře 120,90 m^2, 03.1 zádveří o výměře 4,61 m^2, č. 03.2 šatna o výměře 16,81 m^2, č. 03.3 WC - umývárna o výměře 13,48 m^2, č. 03.4 úklid o výměře 0,91 m^2, č. 03.5 herna o výměře 119,24 m^2,č. 04.1 chodba o výměře 4.80 m^2, č. 04.2 kancelář o výměře 7.15 m^2, č. 04.3 šatna personál o výměře 14,02 m^2, č. 04.4 WC – sprcha o výměře 4,69 m^2, č. 05 chodba o výměře 111,86 m^2, č. 06 chodba o výměře 74,47 m^2.

Celková výměra podnajatých nebytových ploch tvořících předmět podnájmu činí **3.092,1 m^2** (dále též „**podnajaté prostory**"), Celková výměra podnajatých pozemků činí **10.669 m^2** (dále též „**podnajaté pozemky**", společně dále též „**předmět podnájmu**").

1.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že si podnajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je s jejich stavem seznámen a umožňují mu nerušené užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí předmětu podnájmu písemný protokol.

1.3. Předmětem podnájmu dle této podnájemní smlouvy nejsou služební byty dle přílohy č. 2, tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

1.4. Smluvní strany shodně konstatují, že předmětem podnájmu dle této smlouvy nejsou zařízení tepelného hospodářství, kterými se rozumí soubor veškerého movitého majetku, který slouží pro výrobu tepla a teplé vody, včetně souvisejících primárních a sekundárních rozvodů.

II.
Účel podnájmu

Podnajaté prostory budou podnájemcem užívány výlučně k poskytování vzdělání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) v platném znění a k poskytování služeb či k jiným činnostem podle zřizovací listiny.

III.
Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.1.2013.

IV.
Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za podnajaté prostory činí částku ve výši **14.766,-** Kč měsíčně (slovy: čtrnáct tisíc sedm set šedesát šest korun českých), z toho:

a) podnajaté prostory tvoří částku 13.066,- Kč a

b) podnajaté pozemky částku ve výši 1.700,- Kč

Výše podnájemného nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu jako je zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné a stočné, odvoz pevných odpadků a úklid, které je podnájemce povinen hradit přímo dodavatelům těchto služeb. Podnájemce je povinen s dodavateli služeb sjednat samostatné písemné smlouvy, které je povinen předložit nájemci na základě jeho žádosti k nahlédnutí.

4.2. Podnájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné měsíčně vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to za předpokladu, že nájemné obdrží od zřizovatele, na účet pronajímatele č. [redacted] var. symbol 2018, konst. symbol -. Dnem úhrady se rozumí den, ke kterému byla platba připsána na účet pronajímatele.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Užívání podnajatých prostor podnájemcem pro jiné účely než účely vymezené v čl. II této smlouvy je zakázáno.

5.2. Podnájemce je při dodržování platných právních předpisů oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení a speciální nábytek.

5.3. V podnajatých prostorách je zakázáno umístit jakýkoli hrací i nevýherní, přístroj. Nájemce souhlasí s uzavřením smluv na umístěním automatů na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v podnajatých nemovitostech za splnění podmínek platných hygienických předpisů.

5.4. Nájemce souhlasí s uzavřením podnájemních smluv na provoz školního občerstvení (bufet).

5.5. Užívání podnajatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem i přes písemné upozornění nájemce na porušování této smlouvy, je pro nájemce důvod k zahájení řízení se zřizovatelem.

5.6. Nájemce zajistí podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu vyjma mimořádných situací jako jsou např. vyšší moc, živelné pohromy, volby do zastupitelstva, poslanecké sněmovny, senátu, referendum a realizace plánovaných oprav předmětu podnájmu. V takových případech podnájemce uvolní na nezbytnou dobu podnajaté prostory pro potřeby nájemce bez nároku na slevu z podnájemného.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce uzavíral další podnájemní smlouvy za těchto podmínek :

5.7.1. Podnájemní smlouvy na příležitostné podnájmy učeben, tělocvičen, školních hřišť a dalších místností a prostor, včetně ubytovacího zařízení školy, jejichž předmětem je výuka a vzdělávání, práce s mládeží, sportovní a pohybová činnost mládeže a dospělých, přechodné ubytování zaměstnanců, schůze a charitativní činnost bez předchozího souhlasu nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.7.2. Ostatní podnájemní smlouvy na příležitostné podnájmy jen s předchozím souhlasem nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.8. Nájemce je oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy v objektech předmětu podnájmu této smlouvy s podmínkou součinnosti s podnájemcem z hlediska konkretizace organizačních, bezpečnostních, hygienických a provozních podmínek dalšího podnájmu. Tímto podnájmem nebude omezena hlavní činnosti podnájemce (školy). Předmět tohoto dalšího podnájmu bude vyňat z této podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (školou). Správa předmětu tohoto podnájmu bude řešena uzavřením mandátní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem.

5.9. Podnájemce je povinen užívat podnajaté prostory řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku podnajatých prostor za účelem kontroly.

5.10. Podnájemce je povinen na své náklady, až do výše schváleného, případně upraveného příspěvku na opravy a udržování, zajišťovat či provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Drobnými opravami předmětu nájmu se rozumí zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů

včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, přívodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dešťových svodů. Běžnou údržbou se rozumí činnost, která zabraňuje a předchází vzniku škod, jedná se především o preventivní opatření.
Podnájemce je povinen zajišťovat malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení nájmu a vnitřní nátěry. Zajišťování či provádění běžné údržby a oprav předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.
5.11. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a údržba podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu a vnitřní nátěry.
5.12. Podnájemce je povinen upozornit písemně nájemce na potřebu větších oprav či údržby na podnajatých prostorách, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Za účelem předcházení vzniku škody bude prováděna pravidelná čtvrtletní prohlídka předmětu podnájmu, z níž bude pořizován protokol z místního šetření, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5.13. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.
5.14. Poruší-li podnájemce některou z povinností uvedených v tomto článku, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, a to do 30 dnů ode dne, kdy k porušení povinnosti došlo.
5.15. Podnájemce odpovídá za udržování pořádku a čistoty v podnajatých prostorách, jakož i za úklid přístupových cest a zelených ploch uvnitř předmětu podnájmu, chodníků přilehlých k předmětu podnájmu včetně úklidu sněhu a zajištění potřebného posypu. Podnájemce je v této souvislosti odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů, které se týkají dodržování bezpečnosti, požárních a hygienických pravidel.
5.16. Podnájemce je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných v podnajatých prostorách zejména z hlediska požární ochrany v rozsahu dle přílohy č. 3 této smlouvy. Nájemce je oprávněn kontrolovat plnění povinností podnájemce a podnájemce je povinen nájemci předložit na vyžádání kopie revizních zpráv. Soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
5.17. Uzavírání smluv týkajících se umístění reklam na předmětu podnájmu je výhradním oprávněním nájemce. Podnájemce se zavazuje nájemci, resp. jím určené osobě, zpřístupnit předmět podnájmu za účelem instalace reklamy. Nájemce odpovídá za údržbu pozemku a dalších zařízení (ploty, budovy apod.) v okolí umístěného reklamního zařízení.
5.18. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na podnajatých prostorách a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavyšovaly.
5.19. Podnájemce je povinen provádět opatření zabraňující neoprávněnému zásahu do elektroinstalace a rozvodů vody a plynu umístěných v předmětu podnájmu, zejména pravidelně kontrolovat prostředky (plomby) proti neoprávněné manipulaci s měřícím zařízením.

VI.
Ukončení smlouvy

Pro případ ukončení této podnájemní smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) a zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

VII.
Závěrečná ustanovení

7.1. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a smluvní strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

7.2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení na základě této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být zaslána na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, neujednají-li se smluvní strany písemně jinak. Veškeré písemnosti, s nimiž je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností stanovených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže držitel poštovní licence vrátí zásilku jako nedoručitelnou a/nebo její doručení adresát svým jednáním zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

7.3. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být provedeny písemně.

7.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdržel nájemce a jeden podnájemce.

7.5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 1230
příloha č. 2 - soupis služebních bytů vyjmutých z podnájemní smlouvy
příloha č. 3 - soupis revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem
příloha č. 4 - soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva byla sepsána určitě, dle jejich pravé, svobodné vůle prosté omylu a nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2013.

V Praze dne 18.12.2012

nájemce: [redacted]

Mgr. Jan Choděra
předseda představenstva

[redacted]

Patrik Opa
místopředseda představenstva

[redacted]

podnájemce [redacted]

Bc. Zdenka Nováková
ředitelka MŠ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.12.2012 10:15:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 1230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80, Praha 4, Krč, 140 46	00063584	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2910/47	396	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2910/48	633	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2910/50	2678	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2910/54	411	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2910/55	637	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Nusle, č.p. 1589	obč.vyb.	památkově chráněné území	2910/47 2910/48
Nusle, č.p. 1591	byt.dům	památkově chráněné území	2910/54 2910/55
Nusle, č.p. 1593	obč.vyb.	památkově chráněné území	2910/50

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu / *Vztah pro*	*Vztah k*	
o **Změna výměr obnovou operátu**		
	Parcela: 2910/47	Z-89124/2007-101
	Parcela: 2910/48	Z-89124/2007-101
	Parcela: 2910/55	Z-89124/2007-101
	Parcela: 2910/54	Z-89124/2007-101
	Parcela: 2910/50	Z-89124/2007-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) PVZ 804/1999**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.12.2012 10:15:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728161 Nusle** List vlastnictví: **1230**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-8379/2005-101

Pro: **Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01** *RČ/IČO:* **00064581**

Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80, Praha 4, Krč, 140 46 **00063584**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

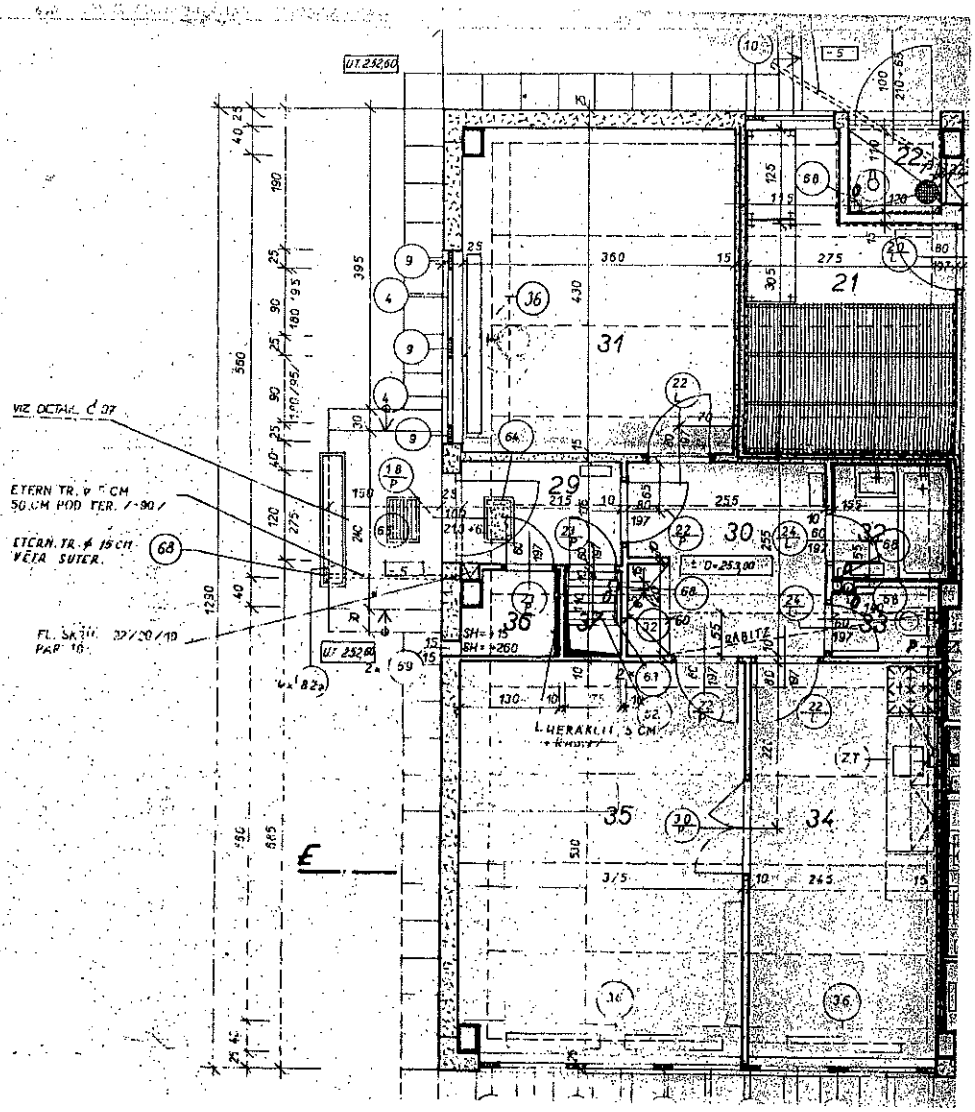
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.12.2012 10:25:11*

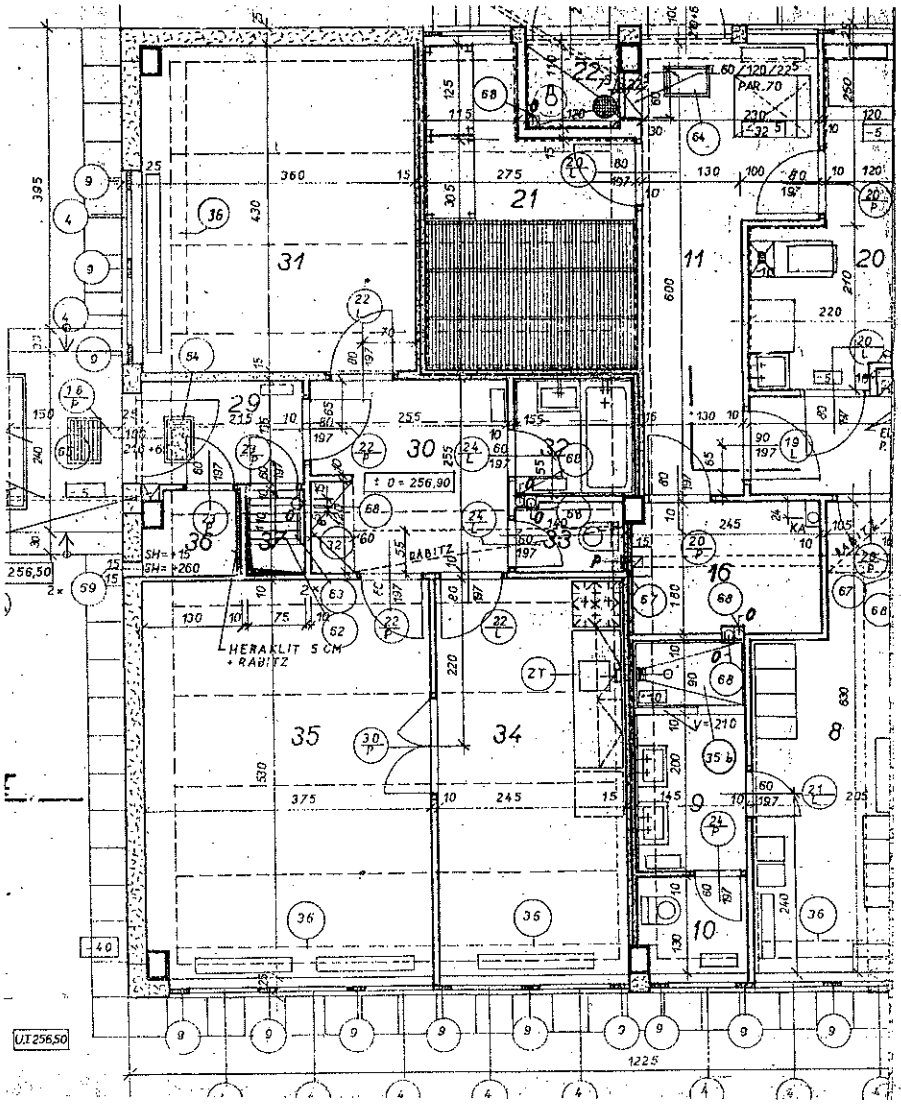
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:

Příloha č. 2 – MŠ Plamínkové



Příloha č. 2 – MŠ Kotorská



Příloha č.3: Seznam revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

Elektrická zařízení a) opravy, údržba, kontrola a seřízení přenosných, pevně připojených a nepřenosných el. spotřebičů a zajistit jejich řádnou a vyhodnocovanou údržbu v rámci minimalizace rizik dle NV č. 378/2001 Sb.
b) kontroly el. zabezpečovací signalizace (EZS) dle doporučení výrobce zařízení a ČSN 33 45 90 a ČSN EN 50/131/1
c) zajištění proškolení pracovníků podnájemce dle vyhlášky 50/1978 Sb. § 3 osoba poučená.

Plynová zařízení a) kontroly, opravy a seřízení kotlů, hořáků a lokálních spotřebičů do 50 kW, kontrola a měření emisí, spalinových cest a rozbor spalin.
b) opravy a seřízení kuchyňských spotřebičů
c) seřízení pojistných ventilů
d) kontrola a kalibrace manometrů a teploměrů
e) kontroly a seřízení softwaru a ovládacích prvků, měření a regulace (MaR)

Povinnosti podnájemce (tj. provozovatele činnosti na úseku PO a BOZP)

- plní povinnosti vyplývajících z platných zákonů, vyhlášek a nařízení (zákon o PO č. 133/1985 Sb., vyhlášky č. 246/2001 Sb. a dalších předpisů souvisejících), upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, jako nedílnou součást své řídící činnosti neodkladně odstraňuje zjištěné nedostatky
- je v kontaktu s odborně způsobilou osobou
- provádět školení a odbornou přípravu zaměstnanců
- zpracování tematického plánu vč. časového rozvrhu školení a odborné přípravy o požární ochraně
- zpracování a vedení dokumentace požární ochrany
- provádět pravidelné kontroly dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce osobou určenou a výsledky kontroly zaznamenávat do příslušné dokumentace
- pokud to vyplývá z platných předpisů a charakteru činnosti ustanovit preventivní požární hlídky

Zpracování dokumentace

- dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím
- stanovení organizace zabezpečení požární ochrany
- požární kniha
- dokumentaci BOZP v souladu s planými předpisy

Příloha č. 4. Seznam revizí a kontrol zajišťovaných nájemcem

Elektrická zařízení a) pevné elektrické zařízení
- rozvodna vn a nn
- rozvody v objektech
- vč. přípojnicových rozvodů
- vč. zásuvkových kombinací
- osvětlení
- hromosvody
- plynová kotelna
- ostatní EZ související s budovou

Plynová zařízení

a) plynové zařízení
- plynová regulační stanice
- průmyslový plynovod venkovní
- vč. uzavíracích armatur
- vč. lokálních regulátorů
- vč. lokálních měřidel spotřeby
- průmyslový plynovod vnitřní

b) plynový spotřebič
- plynové zářiče
- plynové kotle
- hořáky technik. zař.
- kuchyňské plynové spotřebiče

c) střední zdroje emisí

Tlakové nádoby stabilní
- expanzomaty
- vzdušníky, čističe vzduchu
- tlakové vodárny
- tlakové části ohřívačů a zásobníků
- TUV
- tlakové části hasicích zařízení
- hydraulické akumulátory
- tlakové nádoby na strojích

Nízkotlaká plynová kotelna

a) p. kotle větší než 50 kW
b) p. kotelny větší než 100 kW
c) ostatní NPK
- ostatní nízkotlaké kotelny
- komíny
- kotle – malé zdroje

Hasicí zařízení

a) hasicí přístroje
- vodní
- práškové
- CO2

b) stabilní hasicí zařízení
c) elektrická požární signalizace

Vzduchotechnické zařízení

Kouřové cesty

Výtahy