

## PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**  
se sídlem Praha 4, Jílovská 1148/14  
Jednající: Ing. Bedřichem Bedrlíkem, na základě plné moci ze dne 1.1.2015  
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. **Spořilovská mateřská škola, Praha 4, Jihozápadní 4**  
se sídlem : Praha 4, Jihozápadní 4  
Jednající ředitelkou: Janou Zátkovou  
IČ: 61384241  
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. 2770, umístěné na pozemku parc. č. 5721/74 a 5721/75 v k.ú. Záběhllice, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3086, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitosti“). Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele LV č. 3086 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: **nebytové prostory v objektu č.p. 2770** a pozemek parc. č. 5721/75, 5721/74, 5721/77 v k.ú. Záběhllice (dále též „podnajaté pozemky“, společně dále též „**předmět podnájmu**“). Výměra pronajatých ploch v domě činí 1.020 m<sup>2</sup>, výměra pronajatých pozemků činí 8.611 m<sup>2</sup>.

- 1.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že si podnajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je s jejich stavem seznámen a umožní mu nerušené užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy. Smluvní strany sepiší 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 1.7.2015.

## IV.

### Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za podnajaté prostory činí měsíčně **18.900,- Kč** (slovy: osmnáct tisíc devět set korun českých), z toho

- a) za podnajaté nebytové prostory částku 16.650,- Kč
- b) za podnajaté pozemky částku 2.250,- 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 dodavatelem 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. 239369854/0300, var. symbol 2025. 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 podnájemných 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 podnájemné 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 podnájemy 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 podnájemy 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 podnájemem nebude omezena hlavní činnost 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 podnájemné prostory řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku podnájemných 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, výlevků, dřezů, splachovačů, přívodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídatných 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 podnájemných prostorech, 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, který však je povinen s podnájemcem před umístěním reklamy uzavřít úplatnou smlouvu o údržbě pozemku (včetně oplocení), případně budovy, na nichž bude reklama umístěna. Na základě této smlouvy se podnájemce zaváže nájemci resp. jím určené osobě zpřístupnit předmět podnájmu za účelem instalace reklamy

5.18. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozcích či vzniklých škodách na podnajatých prostorách a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavyšovaly.

5.19. Nájemce je povinen zajišťovat na základě smlouvy uzavřené s pronajímatelem odstranění havárií. Havárie nebo technická porucha je skutečnost, kterou nevyvolal svou činností podnájemce ani jiný uživatel předmětu podnájmu, a která vede k podstatnému omezení nebo přerušení provozu v předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen provádět opatření zabraňující neoprávněnému zásahu do elektroinstalace a rozvodů vody a plynu umístěným v předmětu podnájmu, zejména pravidelně kontrolovat prostředky (plomby) proti neoprávněné manipulaci s měřicím 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, neujedná-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. 3086

příloha č. 2 - soupis služebních bytů vyjmutých z podnájemní smlouvy

příloha č. 3 - soupis revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

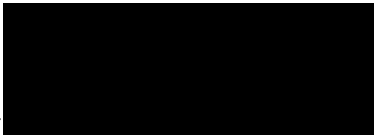
příloha č. 4 - soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce.

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 tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

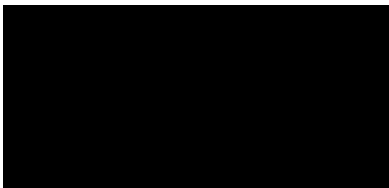
7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.7.2015.

V Praze, dne 30.6.2015

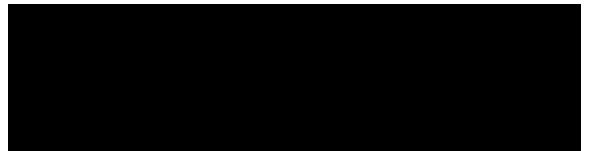
nájemce:



.....  
Ing. Bedřich Bedřík  
ředitel společnosti



podnájemce:



Jana Zátková  
ředitelka MŠ

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>5721/75</u>	
Obec:	<u>Praha [554782]</u>	
Katastrální území:	<u>Záběhlice [732117]</u>	
Číslo LV:	<u>3086</u>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	<u>377</u>	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Záběhlice [490253]</u> ; č.p. 2770; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <u>5721/75</u>
Stavební objekt:	<u>č.p. 2770</u>
Ulice:	<u>Trenčinská</u>
Adresní místa:	<u>Trenčinská 2770/7</u>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitostí

Název
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

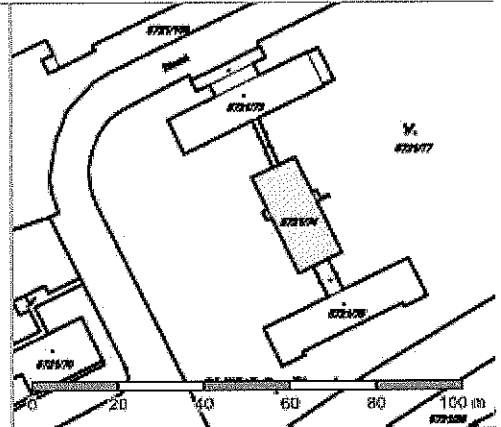
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.06.2015 07:25:18.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 5721/74  
 Obec: Praha [554782]  
 Katastrální území: Záběhlice [732117]  
 Číslo LV: 3086  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 283  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Způsob využití: jiná plocha  
 Druh pozemku: ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název  
 památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ  
 Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

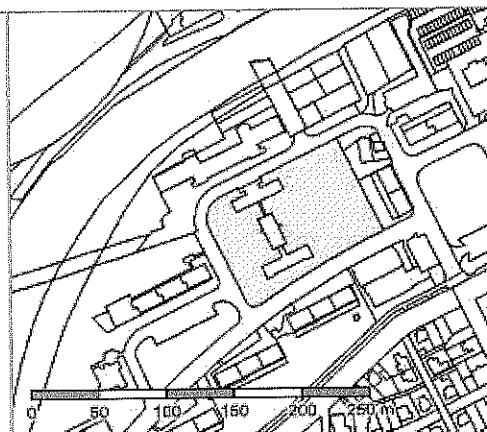
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.06.2015 07:25:18.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.1.0 build 5

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>5721/77</u>
Obec:	<u>Praha [5547821]</u>
Katastrální území:	<u>Záběhlice [732117]</u>
Číslo LV:	<u>3086</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	7951
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

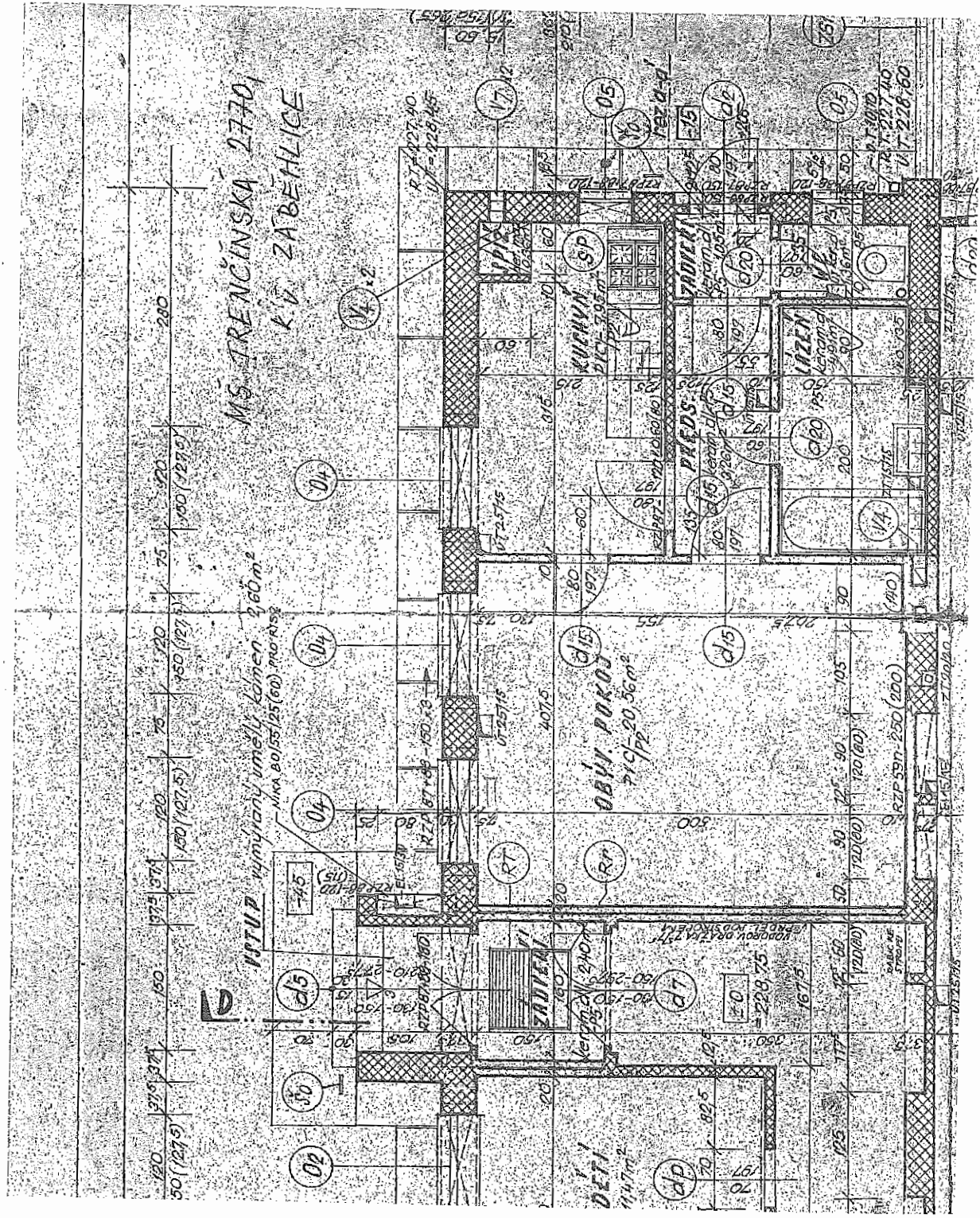
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.06.2015 09:25:20.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.1.0 build 5



příloha č. 2



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 osobě 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 vyplývající 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 řídicí 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 ohřivačů 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  
- CO<sub>2</sub>  
b) stabilní hasicí zařízení  
c) elektrická požární signalizace

**Vzduchotechnické zařízení**

**Kouřové cesty**

**Výtahy**