

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**
se sídlem Praha 4, Plamínkové 1592/4
Jednatel: Ing. Radkem Svobodou, předsedou představenstva
a
Ing. Bohumilem Machem, členem 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. **Základní škola s rozšířenou výukou jazyků, Praha 4, Jeremenkova 1003**
se sídlem : Praha 4, Jeremenkova 1003
Jednatel: Mgr. Ivetou Jandovou
IČ: 47611413
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Praha 4
č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „podnájemce“)
(společně též „smluvní strany“)

se dnešního dne dohodly na uzavření následující podnájemní smlouvy:

Úvodní ustanovení

- Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem dále uvedených nemovitostí v katastrálním území Braník, obec Praha, a to budovy č.p. 1003 s pozemkem parc. č. 278/3 v k.ú. Braník, jehož je součástí a dále pozemků 287/1, 287/2, 358, 373, 2903, 2907/5, 380/7, 278/4, 289/13 a 2902/3, zapsaných pro zmíněné katastrální území a obec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1956 (uvedené nemovitosti společně dále též jen „Nemovitosti“). Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1956 pro katastrální území Braník, obec Praha, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nemovitosti 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 touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu níže uvedené Nemovitosti v katastrálním území Braník, obec Praha, a to:
- a) budovu č.p. 1003 s pozemkem parc. č. 278/3 v k.ú. Braník, jehož je součástí, a to s výjimkou služebního bytu 2 + 1 o velikosti 58,63 m², jenž se v uvedené budově nachází a dále
 - b) pozemky parc. č. 278/3, 287/1, 287/2, 358, 373, 2903, 2907/5, 380/7, 278/4, 289/13, 2902/3, k.ú. Braník
- (Nemovitosti výše uvedené ad a) až b) dále společně jen „Předmět podnájmu“).
- 1.2. Podnájemce touto smlouvou Předmět podnájmu přebírá od nájemce do podnájmu.
- 1.3. Podnájemce tímto potvrzuje, že si Předmět podnájmu řádně prohlédl a zkontroloval a je s jeho stavem seznámen a dále potvrzuje, že tento stav mu umožňuje nerušené užívání Předmětu podnájmu podle této smlouvy. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí Předmětu podnájmu písemný protokol.
- 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

Předmět podnájmu bude podnájemcem užíván 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 1.1.2019.

IV. Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za užívání Předmětu podnájmu činí měsíčně **36.670,- Kč bez DPH** (slovy: třicet šest tisíc šest set sedmdesát korun českých), z toho za podnajatou budovu č.p. 1003, s výjimkou služebního bytu, částku 31.636,- Kč a za podnajaté pozemky částku 5.034,- Kč bez DPH. 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 kalendářního měsíce, za který přísluší, a to formou bezhotovostního převodu na účet nájemce č.ú. [redacted] s uvedením variabilního symbolu 3022. Dnem úhrady se rozumí den, ke kterému byla platba připsána na účet nájemce.

 2

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Užívání Předmětu podnájmu 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 Předmětu podnájmu je zakázáno umístit jakýkoli hrací přístroj, a to i nevýherní. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce uzavíral smlouvy na umístěním automatů na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v Předmětu podnájmu s třetími osobami, a to za podmínky splnění požadavků vyplývajících z platných hygienických a jiných závazných předpisů a norem.
- 5.4. Nájemce souhlasí s tím, aby Podnájemce uzavíral s třetími osobami smlouvy o přenechání částí Předmětu podnájmu do dalšího podnájmu těmto osobám pro účely provozu školního občerstvení (bufet).
- 5.5. V případě, pokud by byl Předmět podnájmu užíván v rozporu s účelem stanoveným touto smlouvou, je podnájemce povinen takový stav napravit nejpozději do 7 dnů od obdržení písemného upozornění od nájemce na takový rozpor. Pokud podnájemce stav nenapraví v uvedené lhůtě, zakládá taková skutečnost pro nájemce důvod k zahájení řízení proti podnájemci u zřizovatele podnájemce k zajištění nápravy.
- 5.6. Nájemce zajistí podnájemci nerušené užívání Předmětu podnájmu vyjma mimořádných situací jako jsou např. vyšší moc, živelní pohromy, volby do zastupitelstva, poslanecké sněmovny a senátu, referendum a realizace plánovaných či nezbytných oprav Předmětu podnájmu. V takových případech podnájemce uvolní na nezbytnou dobu Předmět podnájmu, resp. jeho příslušnou část, již se překážka v užívání týká, bez nároku na slevu z podnájemného.
- 5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce uzavíral smlouvy o přenechání částí Předmětu podnájmu do dalšího podnájmu třetím osobám 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 písemným souhlasem nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.
- 5.8. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku Předmětu podnájmu za účelem kontroly.
- 5.9. 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 podnájmu. Drobnými opravami Předmětu podnájmu 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, přírodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a

přídavných skříní a dešťových svodů. Běžnou údržbou se rozumí zejména 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.

5.10. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a údržba podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vybavení Předmětu podnájmu a nátěry.

5.11. Podnájemce je povinen upozornit písemně nájemce na potřebu větších oprav či údržby Předmětu podnájmu; 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.

5.12. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.

5.13. Poruší-li podnájemce některou z povinností uvedených v tomto článku V., 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 povinností došlo.

5.14. Podnájemce se vůči nájemci zavazuje na vlastní náklady zajišťovat udržování pořádku a čistoty v Předmětu podnájmu, jakož i k úklidu před vstupem do budovy školy (betonová plocha a dvě zelené plochy) a pozemků v areálu školy specifikovaných v příloze č. 4 a k zajištění potřebného posypu v zimním období.

Škola nezodpovídá za odklizení sněhu, údržbu zeleně a porostu na pozemcích parc. č. 2907/5, 380/7, 278/4 a části pozemku 287/1, které jsou volně přístupné široké veřejnosti.

5.15. Podnájemce je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize a kontroly technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných v Předmětu podnájmu 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 revizí a kontrol, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

5.16. 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.

5.17. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na Předmětu podnájmu a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavyšovaly.

5.18. 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 přerušování provozu v Předmětu podnájmu.

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 měřicím zařízením.

VI.
Ukončení smlouvy

Ukončení smlouvy se řídí obecně závaznými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

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, jenž 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.

7.3. Jakékoli změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků v listinné podobě.

7.4. Tato smlouva je 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. 1956 pro k.ú. Braník, obec Praha

příloha č. 2 - soupis revizí a kontrol zajišťovaných nájemcem

příloha č. 3 - soupis revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

příloha č. 4 – specifikace přístupových cest a zelených ploch

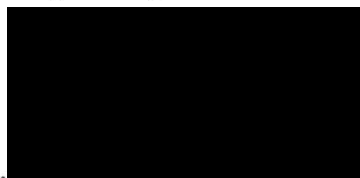
7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva byla sepsána určitě, dle jejich pravé, svobodné vůle prosté omylu a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2019.

7.8. Nájemce je povinen zajistit uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

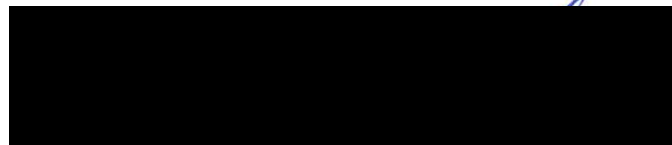
V Praze, dne 20 -12- 2018

4-Majetková, a.s.

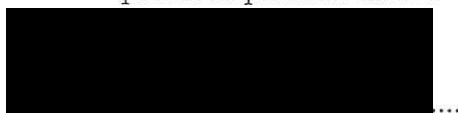


Ing. Radek Svoboda
předseda představenstva

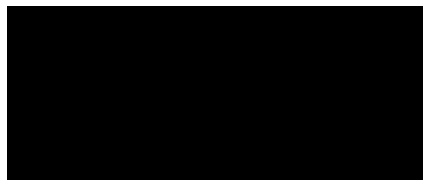
**Základní škola s rozšířenou výukou jazyků,
Praha 4, Jeremenkova 1003**

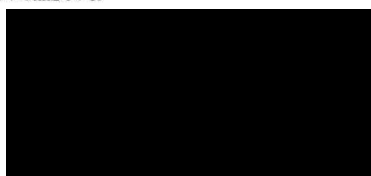


Mgr. Iveta Jandová
ředitelka školy



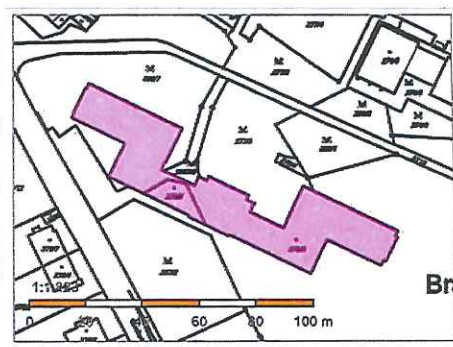
Ing. Bohumil Mach
člen představenstva





Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1003
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Braník [400203]
Katastrální území:	Braník [727873]
Číslo LV:	1956
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 278/3 , 278/5
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt občanské vybavenosti



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Příloha č. 2 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 ohříváčů 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

Příloha č.3: Seznam revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

Elektrická zařízení a) opravy, údržba, kontrola a seřízení přenosných, pevně připojených a nepřenosiých 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, spalínových cest a rozbor spalin.
b) opravy a seřízení kuchyňských spotřebičů
c) seřízení pojistných ventilů
d) kontrola a kalibrace manometrů a teploměru
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 platnými předpisy

19. 12. 2018

Publikace dat ISKN Tisk - Os :125ms, 729 prvků.

příloha č. 4

specifikace příst. út + zelených ploch

polomky dle č. 5.14

