

Smlouva o podnájmu nebytových prostor č. 08/61894354/2018

agendové číslo SML: S-0722/ŠKSP0/2018

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Praha 5, PSČ 150 21

IČ 70891095

DIČ CZ70891095

zastoupený: příspěvkovou organizací Obchodní akademie Dr. Edvarda Beneše, Slaný, Smetanovo nám. 1200,

se sídlem: Smetanovo náměstí 1200, Slaný, PSČ 274 01

Jednající: Ing. Michaelou Seghmanovou, ředitelkou

IČ: 61894354 (není plátce DPH)

bankovní spojení: 2213530207/0100

telefon: 312 522 422, □□□ □□□ □□□

Agendové číslo
smlouvy

(dále jen nájemce)

a

Základní škola a mateřská škola Montessori Slaný, s. r. o.

se sídlem: Hradečno 32, 273 04 Kačice

zastoupená: Mgr. Janou Udatnou, ředitelkou

bankovní spojení: 2701052064/2010

IČ: 05299497 (není plátce DPH)

telefon: □□□ □□□ □□□

(dále jen podnájemce)

I

Předmět smlouvy

1. Strany této smlouvy se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2215, odst. 1, předpisu č. 89/2012 Sb., zákona občanského zákoníku, na této podnájemní smlouvě.
2. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi městem Slaný (dále jen pronajímatel) a Středočeským krajem dne 19. 12. 2006 nájemcem nebytových prostor na adrese Slaný, Smetanovo náměstí 1200. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

II Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci nebytové prostory nacházející se ve druhém nadzemním podlaží tzv. staré budovy specifikované v čl. I této smlouvy (dále jen „prostor“), a to:

Prostor	Výměra (m²)
místnost č. 35, učebna	70,04
místnost č. 36, učebna	63,76
místnost č. 37, učebna	62,73
chodba před učebnami	86,20
WC chlapci	10,22
WC dívky	15,12
chodba u schodiště	44,40
místnost č. 34, učebna	36,57
místnost č. 33, spojené učebny	123,88
knihovna s chodbičkou	53,09
kancelář v knihovně	11,01
WC	25,21
chodba	31,00
Celkem	633,23

2. Současně s podnájemem prostor je podnájemce oprávněn užívat společné prostory k přístupu do podnajatého prostoru, a to:

Prostor	Výměra (m²)
zádveří	5,88
vstupní hala	72,47
schodiště z přízemí do 1. NP staré budovy	49,00
schodiště z 1. NP do 2. NP staré budovy	49,00
Celkem	176,35

Příspěvek za užívání společných prostor bude vypočten poměrem počtu osob (žáků a zaměstnanců) obou škol využívajících budovu.

3. Zaměstnancům podnájemce bude umožněno využívat bezplatně učitelské WC nájemce v 2. NP.
4. Podnájemce je rovněž oprávněn užívat movité věci, na kterých se nájemce a podnájemce předem dohodnou. Seznam předaných movitých věcí (dále jen „věcí“) bude součástí protokolu o předání prostoru k užívání, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
5. Podnájemce užívá celý prostor a věci od 1. června 2018, a to na základě smlouvy o podnájmu č. 9/61894354/2016 ze dne 31. prosince 2016 ve znění dodatku č. 1 z 28. března 2018.
6. Podnájímané nebytové prostory výše specifikované jsou zakresleny v polohovém plánu, který je přílohou této smlouvy.

III Účel podnájmu

1. Prostor bude podnájemcem užíván výlučně k výchově a vzdělání.
2. Nájemce prohlašuje, že prostor je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel podnájmu.

IV

Trvání podnájemního vztahu

1. Podnájemní vztah dle této smlouvy vznikne dnem 1. ledna 2019 a uzavírá se na dobu určitou, a to do 31. prosince 2020.

V

Podnájemné

1. Podnájemné na 1 m² je dáno výší ročního nájemného placeného nájemcem pronajímateli a výměrou prostoru poskytnutého kužívání podnájemci na základě této smlouvy. Výše jednotkového podnájemného za m² na kalendářní rok bude podnájemci oznámena při podpisu smlouvy, a bude aktualizována vždy bezprostředně po oznámení výše nájemného pronajímatelem nájemci (což pronajímatel činí obvykle v lednu), a to před první splátkou na daný kalendářní rok.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci podnájemné ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájemu dle rozpisu plateb, který podnájemce obdrží nejpozději při předání prostoru a věci k užívání.

VI

Cena služeb souvisejících s podnájemním vztahem

1. Podnájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, poplatky za odvoz odpadu a pojištění.
2. Výše úhrady za služby související bude podnájemci oznámena při podpisu smlouvy a bude aktualizována vždy po obdržení vyúčtování za energií a služeb.
3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za související služby ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájemmu, a to dle aktuálního rozpisu plateb.
4. Úhrada těchto služeb bude požadována za prostor uvedený v článku II, odstavce 1. a 2.

VII

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat prostory a věci v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Podnájemce je povinen hradit řádně, včas a na uvedený účet podnájemné, jakož i cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem dle čl. VI této smlouvy.
3. Podnájemce je oprávněn označit nebytové prostory vývěsním štítkem po předchozím souhlasu nájemce a pronajímatele.
4. Podnájemce je povinen pečovat o prostory a věci s péčí řádného hospodáře a nepoškozoval je, zajistit běžnou údržbu prostoru a věci a hradit náklady spojené s touto údržbou.
5. V případě potřeby úprav přesahujících rámec běžné údržby je podnájemce povinen toto projednat s nájemcem a pronajímatelem, ujednání o úpravách musí být učiněno písemně. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem výpovědi ze strany nájemce.
6. Provede-li podnájemce úpravy dle předchozího odstavce, věty první, na vlastní náklady, hodnota provedených oprav představuje tzv. nepeněžní nájemné a to bude zohledněno snížením podnájemného o hodnotu provedených úprav.
7. Podnájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě a dalších rozvodů. Podnájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou nájemci způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahy do sítí.

8. Způsobí-li podnájemce, jeho zaměstnanci, klienti či jiné osoby vykonávající práce související s účelem podnájmu na prostoru či věcech škodu, čímž vznikne potřeba zvýšených udržovacích nákladů nebo opravy, je podnájemce povinen zvýšené udržovací náklady či způsobenou uhradit a to i v případě, že zaměstnanec, klient či jiná osoba jednala v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce.
9. Podnájemce je povinen umožnit nájemci a jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontrol a revizí nebo kontroly dodržování této smlouvy.
10. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách, s nimiž bude seznámen nejpozději při předání nebo bezprostředně po jejich vydání nebo aktualizaci během doby trvání smlouvy.

VIII

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, a to včetně umožnění přístupu do podnajatého prostoru přes společné prostory.
3. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, klienti jiné osoby vykonávající související práce v souladu s touto smlouvou na pronajatých prostorách či věcech škodu, poškodí je nebo jinak zapříčiní, že pronajaté prostory či věci nebudou způsobilé k řádnému a nerušenému užívání pro účel dle této smlouvy nebo vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů či potřebu opravy, je povinen v plném rozsahu uhradit podnájemci zvýšené náklady s tímto spojené po dobu, po kterou nebude možno prostory ke stanovenému účelu užívat.
4. Nájemce nebo jím písemně zmocněné osoby jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

IX

Zánik podnájemního vztahu

1. Podnájemní vztah zaniká
 - a) uplynutím doby sjednané touto smlouvou,
 - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,
 - c) písemnou výpovědí podnájemní smlouvy kteroukoli ze smluvních stran, a to s udáním důvodu a v takovém termínu, aby výpovědní lhůta činila nejméně 1 rok a uplynula v rozmezí 30. června až 31. srpna.
2. Podnájemce se zavazuje v případě zániku podnájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat, včetně věcí, nájemci nebo jeho zástupci a to nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty.
3. Provedl-li podnájemce zásahy do předmětu podnájmu, na nichž se předem nedohodl s nájemcem a pronajímatelem, je povinen uvést je do původního stavu nebo se dohodnout s nájemcem na jiném způsobu vyrovnání.

X

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.

2. Veškeré změny této smlouvy je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran a v písemné formě.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom. Kopii smlouvy včetně příloh obdrží Město Slaný (pronajímatel) a Středočeský kraj (nájemce).
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Příloha – pláněk

Slaný 20. 12. 2018

za nájemce

Ing. Michaela Seghmanová, v. r.

za podnájemce

Mgr. Jana Udatná, v. r.