

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

číslo smlouvy: 01/61894630/2019

Středočeský kraj se sídlem Zborovská 11, Praha 5, PSČ 15021

IČO: 70891095

Zastoupený:

Základní škola, Slaný, Palackého 570

se sídlem: Palackého 570, 274 01 Slaný

zastoupená:

bankovní spojení:

IČ: 61894630

telefon: 312 522 320

(dále jen nájemce)

a

Základní škola a mateřská škola

Montessori s.r.o.

se sídlem: Hradečno 32, 27304 Kačice

zastoupená:

bankovní spojení:

IČ: 05299497

Plátcí DPH: ne

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 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 25.10.2005 výlučným nájemcem nebytových prostor na adrese Palackého 570, Slaný. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor do podnájmu, k čemuž obdržel výslovný písemný souhlas pronajímatele, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci nebytové prostory nacházející se v přízemí a to:

s platností ode dne vzniku nájemního vztahu uvedeného v článku IV v tomto rozsahu:

Prostor	Výměra (m ²)
1. učebna	48,91
2. učebna	70,08
3. učebna	20,16
chodba před učebnami	28,93
Vstupní hala 1/3	7,06
Celkem	175,14

2. Zaměstnancům podnájemce bude umožněno využívat bezplatně učitelské WC nájemce v přízemí.
3. 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.
4. Nájemce a podnájemce se dohodli na termínu předání prostoru a věcí 1.7.2019.
5. Podnájemné nebytové prostory výše specifikované jsou zakresleny v polohovém plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
6. Podnájemce je ke dni podpisu smlouvy rámcově seznámen s technickým stavem prostoru, aktuální stav prostoru a věcí bude zaznamenán do předávacího protokolu v den předání prostoru k užívání.

III

Účel podnájmu

1. Prostor bude podnájemcem užíván výlučně k výchově a vzdělání.

IV

Trvání podnájemního vztahu

1. Podnájemní vztah dle této smlouvy vzniká dnem předání prostoru a věcí k užívání a uzavírá se na dobu určitou, a to do 30.6.2021
2. Prodloužení této smlouvy bude sjednáno nejméně měsíc před koncem platnosti této smlouvy.

V

Podnájemné

1. Nájemné na 1 m² je dáno výší ročního nájemného placeného nájemcem pronajímateli a výměrou prostoru poskytnutého k užívání podnájemci na základě této smlouvy. Výše jednotkového nájemného za m² na kalendářní rok bude podnájemci oznámena bezprostředně po oznámení výše nájemného pronajímatelem nájemci (což pronajímatel činí obvykle v lednu), vždy před první splátkou na daný kalendářní rok.
2. Jednotkové nájemné platné pro rok 2019 činí **261,76 Kč**.
3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájmu ve čtyřech splátkách, a to v termínu únor, květen, srpen a listopad.
4. Nájemné bude hrazeno převodem na účet nájemce č. 386441369/0800 vedený u České spořitelny na základě nájemní smlouvy s **variabilním symbolem 1618946302019**

5. V případě nezaplacení nájemného bude ze strany nájemce účtován podnájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den.

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, poplatky za odvoz odpadu a pojištění.
2. Výše úhrady za služby související bude podnájemci oznámena vždy společně s oznámením výše nájemného.
3. Jednotková výše úhrady za spotřebu energií (plyn, elektřina, voda) na m² a rok činí v okamžiku podpisu smlouvy **377,33 Kč**, za služby související s pronájmem (poplatky za odvoz popelnic, úklid vstupní haly 1/3 z celkové plochy a pojištění budovy) na m² **20,68 Kč**. Spotřeba energií bude navýšená o 25%. Pronajímatel si vyhrazuje právo na regulaci poplatků za energie při zvýšení cen energií od dodavatelů.
4. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za služby ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájmu, a to čtvrtletně, vždy k 15. dni a to v termínu únor, květen, srpen a listopad.
5. Úhrada bude provedena převodem na účet nájemce č. 0386441369/0800 vedený u České spořitelny
6. Úhrada nákladů za služby související s pronájmem bude splatná čtvrtletně, vždy k 15. dni a to v termínu únor, květen, srpen a listopad.

VII

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat prostory a předané věci movité 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 se zavazuje o pronajaté nebytové prostory pečovat, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Za běžnou údržbu smluvní strany považují práce a služby spojené s běžným udržováním v rozsahu stanoveném jako pro nájemce bytů dané nařízením vlády č.258/1995 Sb., § 6. Podnájemce je povinen umožnit vstup do kotelny osobám povolaným k obsluze kotlů.
5. Podnájemce je povinen zabezpečit budovu proti vstupu neoprávněných osob do budovy školy (uzamykatelný vstup, dálkové odemykání hlavního vstupu) a respektovat Směrnici o pohybu cizích osob v budově školy.
6. **Podnájemce bere na vědomí, že stavební úpravy či opravy a změnu užívání je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele (Městský úřad Slaný odbor správy majetku) a nájemce.**
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 sítě.

8. Způsobí-li podnájemce, jeho zaměstnanci, klienti či jiné osoby vykonávající práce související s účelem podnájmu na prostoru či předaných věcech movitých 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.
11. Podnájemce si v pronajatých prostorách zajistí a bude se řídit všemi protipožárními, bezpečnostními a ostatními předpisy dle platné legislativy.

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 nájemního vztahu, a to včetně umožnění přístupu do pronajatého 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 předaných věcech movitých škodu, poškodí je nebo jinak zapříčiní, že pronajaté prostory či předané věci movité 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) pokud nebudou umožněny ze strany (Město Slaný) majitele budovy stavební úpravy v nezbytném rozsahu pro účely záměru podnájemce, smlouva o podnájmu by zanikla.
 - d) písemnou výpovědí podnájemní smlouvy kteroukoli ze smluvních stran a to s udáním důvodu tak, aby výpovědní lhůta uplynula v rozmezí 30. června až 31. srpna
 - e) Podnájemce se zavazuje v případě zániku podnájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat, včetně věcí movitých, nájemci nebo jeho zástupci a to nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty.
 - f) 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

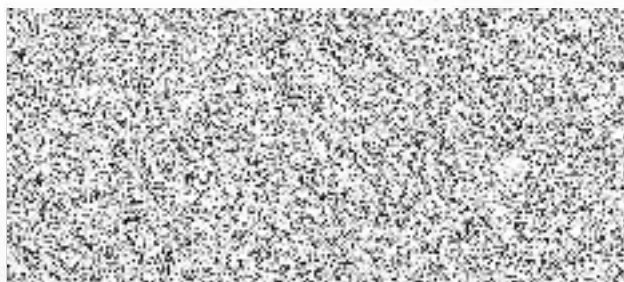
Závěrečná ustanovení

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 čtyřech vyhotoveních, pro nájemce, podnájemce, Město Slaný – odbor správy majetku, Krajský úřad Středočeského kraje, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.
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.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – cenová kalkulace

Ve Slaném dne 18.6.2019



Příloha č. 1

Základní škola Slaný, příspěvková organizace,

Palackého 570, 274 01 Slaný

IČO: 61894630

tel.: 312522320

email: ekonomka@zs-palackeho.cz

Cenová kalkulace od 1.7.2019

Nájemné:

Roční nájemné 504769 : 1928,35(m²) = 261,76/m² x 175,14 = 45.844,65

Zaokrouhleno: 45.845 Kč/rok

Energie:

Plyn 456.834 : 1928,35(m²) = 236,90 x 175,14 = 41.490,66

Elektřina 218.224 : 1928,35 = 113,17 x 175,14 = 19.820,59

Voda 52.578 : 1928,35 = 27,27 x 175,14 = 4.776,07

Zvýšená spotřeba energií 25 % z 66.087,32 = 16.521,83

Celkem za energie na rok 82.609,15 = 82.609 Kč

Ostatní služby: pojištění budovy, odvoz odpadku, čisticí prostředky za vstupní halu

Odvoz odpadků 12.932 : 1928,35 = 6,71 x 175,14 = 1.175,19

Čisticí prostředky 16.722,83 : 1928,35 = 8,67 x 175,14 = 1.518,46

Pojištění budovy 10.224 : 1928,35 = 5,30 x 175,14 = 928,24

Celkem za ostatní služby 20,68 x 175,14 = 3.621,90

Celkem za ostatní služby za rok 3.622 Kč

Náklady na provoz celkem za rok 132.076 Kč

