

č.j. 384/2019-25  
16.9.2019

## Smlouva o podnájmu

dle ust. §2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

### Nájemce:

ZŠ Ježek bez klece  
se sídlem Horákov 61, 664 04 Mokrá - Horákov  
IČ: 029 00 041  
zapsaná v Rejstříku škol od 1.9.2014  
zastoupená ředitelkou paní Mgr Gabrielou Ježkovou  
bankovní spojení: 107-7419750267/0100

na straně jedné  
(dále jen „Nájemce“)

a

### podnájemce:

Základní škola Brno  
se sídlem Štolcova 301/16, 618 00 Brno  
IČ: 621 572 99  
zapsaná v Rejstříku škol od 1. 1. 2005  
zastoupená ředitelem panem Mgr. Tomášem Musilem  
bankovní spojení: 66531621/0100

na straně druhé  
(dále jen „Podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu prostor  
(dále jen „Smlouva“):

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je podnájem níže uvedených prostor, za podmínek dále stanovených, které jsou ke dni podpisu této smlouvy v nájmu nájemce, to vše za výslovného souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 26.7.2019 (dále jen „nájemní smlouva“), uzavřené s Magistrátem města Brna, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1 (dále jen „pronajímatel“), nájemcem prostor v budově č.p. 6a, umístěné na pozemku parc. č. 3641 v katastrálním území Brno (dále jen „budova“). Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 412,75 m<sup>2</sup> v 1. NP, a to místnosti č. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 49A, 50 a prostory chodby a schodiště. Jde o prostory určené ke vzdělávání v 1. NP budovy, vyznačených na plánu v Příloze č. 1, kromě místnosti označené číslem 44 - byt správce (dále jen „předmět podnájmu“).

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce pronajímá podnájemci předmět podnájmu, který je jednotlivými prostorami, jejich výměrou, vnitřním zařízením a školním vybavením blíže specifikován v Příloze č. 1 (Specifikace předmětu podnájmu) této smlouvy a podnájemce tento od nájemce přijímá za účelem a za podmínek dále uvedených.

4. Předmět podnájmu se podnájemci přenechává pro provozování mateřské školy a školní jídelny-výdejny.

5. Podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu bude užívat v souladu se zákonem a touto smlouvou.

6. Smluvní strany potvrzují, že nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k provozování činností dle odst. 4. tohoto článku smlouvy.

7. Ohledně předání předmětu podnájmu strany sepíší protokol o předání a převzetí předmětu podnájmu, ve kterém je zachycen jeho stav v době předání.

8. Podnájemce bere na vědomí, že společné části budovy bude sdílet s dalšími v odpovídající míře a je povinen je udržovat v dobrém stavu a nepoškozovat.

9. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce bude užívat společné části budovy spolu s ním. Podnájemce je tedy povinen strpět omezení v užívání věci pramenící ze skutečnosti, že bude společnou část budovy užívat společně s dalšími osobami. Společné části budovy budou využívány na základě společné dohody.

10. V případě, že bude podnájemce za dobu trvání podnájemního vztahu chtít činit jakékoliv stavební či jiné úpravy, které překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, podléhají tyto úpravy předchozímu společnému projednání s nájemcem i pronajímatelem a jejich písemnému souhlasu. Současně strany sjednávají, že veškeré tyto stavební či jiné úpravy bude činit podnájemce výhradně na svůj vlastní náklad a že si nebude nárokovat na nájemci ani pronajímateli úhradu investic takto vložených do předmětu podnájmu, a to ani při skončení podnájemního vztahu.

## Čl. II

### Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 9. 2019 do 31.12.2019.

### Čl. III

#### Nájemné spojených s užíváním Předmětu podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje hradit měsíčně pronajímateli poplatky za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Úklid předmětu podnájmu si bude zajišťovat podnájemce sám, proto není součástí poskytovaných služeb a není zahrnut v poplatku za služby. Společné části budovy předmětu podnájmu dle čl. I, bod 9 je podnájemce povinen udržovat ve stavu způsobilém
2. Podnájemce je povinen platit za předmět podnájmu nájemné ve výši 24.077 Kč měsíčně (slovy:dvacetčtyřtisícsemdesátsemdkorun) a paušální poplatek za energie ve výši 8709 (slovy osmtisícsemdsetdevět) měsíčně. Pokud ceny energií zásadně převyší smluvený paušál, má právo nájemce doúčtovat tento rozdíl. Celkem k úhradě je tedy 32786 (slovy třicetdvatisícsemdsetosmdesátšest)/měsíc.
3. Částka za služby spojená s předmětem nájmu je součástí nájemného dle čl. III, bodu 2. ( tj. částky jsou sloučeny do jedné paušální částky), přičemž platby za poskytované služby se tedy nevyúčtovávají.

### Čl. IV

#### Platební podmínky

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemné dle čl. III, bodu 2 na účet nájemce uvedeného v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději 20. dne měsíce.

### Čl. V

#### Převzetí Předmětu nájmu podnájemcem

1. Nájemce je povinen předat předmět nájmu podnájemci první den podnájmu podle čl. II této smlouvy.
2. Nájemce předá spolu s předmětem nájmu 1 ks klíčů.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání předmětu nájmu podnájemci.

### Čl. VI

#### Předání Předmětu nájmu zpět nájemci

1. Podnájemce je povinen předat Předmět nájmu Nájemci nejpozději poslední den podnájmu této Smlouvy.
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Předmětu nájmu.



3. Podnájemce spolu s Předmětem nájmu předá veškeré klíče.
4. Nepředá-li Podnájemce zpět Předmět nájmu Nájemci nejpozději poslední den trvání podnájmu, má Nájemce právo do předmětu nájmu vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má právo Nájemce otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci podnájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto Podnájemce Nájemce výslovně opravňuje.
5. Věci podnájemce, které nájemce vystěhuje z Předmětu nájmu podle čl. VI, odst. 4 této Smlouvy, má nájemce právo na náklady podnájemce uskladnit a podnájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí nájemci nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou.
6. Smluvní strany tímto zřizují zástavní právo ve prospěch nájemce ke všem movitým věcem Podnájemce, umístěným ode dne vzniku zástavního práva až po jeho zánik ve věci zajištění všech budoucích pohledávek nájemce za podnájemce pramenících z této Smlouvy, zejména pohledávek na zaplacení nájemného. Zástavní právo vzniká prvním dnem prodlení se zaplacením jakékoliv pohledávky podle předchozí věty a zaniká úplným zaplacením všech splatných pohledávek.
7. Věci podnájemce, ke kterým vznikne nájemci zástavní právo podle tohoto článku a které má Nájemce v držení, zejména jím vystěhované a uskladnění věci podnájemce, má nájemce právo zpeněžit způsobem a za podmínek stanoveným zákonem.

#### **Čl. VII Výpověď podnájmu**

1. Smluvní strany mají právo vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu.
2. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním den následující po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
3. Podnájem Předmětu nájmu končí uplynutím výpovědní lhůty.

#### **Čl. VIII Další práva a povinnosti**

1. Běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu je podnájemce povinen provádět a hradit.
2. Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat podnajaté nebytové prostory do užívání jiné osobě.
4. Podnajaté nebytové prostory budou užívány pouze v souladu s výše uvedeným účelem podnájmu a s péčí řádného hospodáře.

5. Nájemce a podnájemce nejsou oprávněni prodloužit podnájem nad výše uvedenou dobu určitou bez souhlasu pronajímatele ani sjednat automatickou změnu doby podnájmu, ani obnovení podnájmu.

6. Nájemce je povinen postupovat v souladu s těmito podmínkami, uzavřenou nájemní smlouvou a platnými právními předpisy.

7. Podnájemce bude prostory využívat ve všední dny v čase 6.30-18.00 hod.

#### Čl. X

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k Předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí ujednání ohledně Předmětu této Smlouvy.

2. Tato smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.

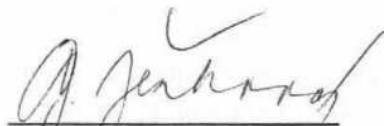
4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

5. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně.

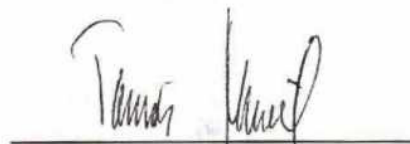
**Na důkaz čehož Smluvní strany připojují své podpisy**

V Brně, dne 30. 7. 2019

Mgr. Gabriela Ježková

  
\_\_\_\_\_  
Nájemce

Mgr. Tomáš Musil

  
\_\_\_\_\_  
Podnájemce

Základní škola Ježek bez klece  
Lidická 6a, 602 00 Brno  
IČO: 02 900 041  
Tel.: 737 750 548

Základní škola Brno, Štolcova,  
příspěvková organizace  
Štolcova 301/16, 618 00 Brno  
Tel. 548424061 IČO: 62157299