

Mateřská škola, Praha 10, Vladivostocká 1034/8
se sídlem Vladivostocká 1034/8, 100 00 Praha 10
zastoupená zástupkyní ředitelky školy Alenou Forejtovou, DiS.
IČO: 47611740
bankovní spojení: xxxxxx
č. ú.: xxxxxxxx
(dále jen nájemce)

a

Mateřská škola, Praha 10, Bajkalská 1534/19
se sídlem Bajkalská 1534/19, 100 00 Praha 10
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Ludmilou Pešulovou
IČO: 70924180
bankovní spojení: xxxxxxxx
č. ú.: xxxxxxxx
(dále jen podnájemce)

Uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

smlouvu o podnájmu nebytových prostor

I.

Předmět podnájmu

- 1.1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že budova Mateřské školy v Praze 10, Vladivostocká 1034/8 je ve vlastnictví obce hl. m. Prahy a Statutem, vyhláškou hl. m. Prahy č.55/2000 Sb., byla tato nemovitost svěřena do správy městské části Praha 10. Městská část Praha 10 jako pronajímatel přenechala tuto nemovitost na základě nájemní smlouvy ze dne 13. 11. 2008 do nájmu nájemci. Nájemce je oprávněn níže specifikované nebytové prostory přenechat podnájemci do podnájmu, a to za podmínek touto smlouvou stanovených.

Předmětem podnájemního vztahu založeného touto smlouvou je užívání nebytových prostor o rozloze 449,80 m² v 1. NP a ve 2. NP přístavby Mateřské školy, Praha 10, Vladivostocká 1034/8 (viz příloha č. 1 této smlouvy - situační plánec podnájemných prostor).

- 1.2. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu předmět podnájmu na základě usnesení RMČ Praha 10 č. 307 ze dne 30. 4. 2019. Podnájemce tento předmět podnájmu přijímá. Nájemce se zavazuje, že po dobu účinnosti této podnájemní smlouvy zajistí podnájemci nerušený výkon jeho práv dle jednotlivých ustanovení této smlouvy.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že budou společně užívat též pozemek okolo budovy, ve které se nachází předmět podnájmu, k případným podrobnostem režimu společného užívání pozemku bude uzavřena samostatná smlouva.

II.

Účel podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v článku I., odst. 1. 2. této smlouvy výhradně k výkonu povinností plynoucích ze zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon v platném znění, včetně hlavních i doplňkových činností uvedených ve zřizovací listině ze dne 31. 5. 2013.

III.

Doba a ukončení podnájmu

- 3.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2019 do 31. 8. 2021 s možností jejího dalšího prodloužení vždy o jeden rok, pokud nájemce nesdělí podnájemci nejpozději tři měsíce před ukončením podnájmu, že trvá na jeho ukončení
- 3.2. Podnájem sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
- 3.3. Pokud dále není stanoveno jinak, činí výpovědní lhůta minimálně 3 měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, s tím že tato výpovědní lhůta uplyne buď k 31. 8 nebo k 31. 12. kalendářního roku podle toho, které z uvedených dat po uplynutí minimální výpovědní lhůty nastane dříve.

IV.

Úhrada za podnájem

- 4.1. Výše úhrady za podnájem se sjednává dohodou ve výši 1 Kč (slovy: jedna koruna česká) ročně za užívání celého předmětu podnájmu dle této smlouvy.
- 4.2. Podnájemce se zavazuje platit takto stanovenou úhradu za podnájem jedenkrát ročně vždy do každého 30. září na výše uvedený účet nájemce vždy na jeden rok dopředu. Podnájemce se zavazuje platit úhradu za podnájem řádně a včas.
- 4.3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s úhradou za podnájem též úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor spojených s podnájemem, a to ve výši 1/3 celkových nákladů a služeb na provoz budovy, kterými jsou: zejména dodávka tepla a teplé vody, vodné a stočné, dodávka elektrické energie a údržba objektu a pozemku.
K úhradě nákladů na služby bude podnájemce platit nájemci pravidelné zálohy, a to v termínech zálohových faktur a vyúčtování nájemce ve výši 1/3.
- 4.4. Úhradu za služby je podnájemce povinen zálohově platit na výše uvedený účet nájemce.

Takto hrazené zálohy na služby podléhají vyúčtování, které nájemce provede vždy lx ročně v návaznosti na vyúčtování a doručí jej podnájemci. Ve lhůtě do jednoho měsíce si pak účastníci vyrovnají případné přeplatky a nedoplatky. Nájemce si vyhrazuje právo zvýšit jednostranně zálohy za služby v případě změny jejich cenové hladiny. Ostatní služby si podnájemce zajišťuje samostatně a hradí ze svého účtu.

V.

Práva a povinnosti nájemce a podnájemce

- 5.1. Nájemce předává podnájemci nebytový prostor ve stavu, v jakém se nachází, jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a to ke dni podpisu tohoto předávacího protokolu. Podnájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu, v tomto stavu jej přebírá a je připraven jej užívat k účelu dle smlouvy. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem podnájmu uvedeným v bodě II. této smlouvy, udržovat jej v technickém stavu, ve kterém ho převzal a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou podnájemce nebo osob ve vztahu k podnájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit, případně škodu nájemci finančně uhradit.
- 5.2. Podnájemce je povinen umožnit nájemci nebo jím pověřenému zástupci vstup do předmětu podnájmu za účelem provedení běžné kontroly majetku a hospodaření s předmětem podnájmu a dodržování povinností stanovených touto smlouvou. V tomto případě je nájemce oprávněn ke vstupu do předmětného prostoru za přítomnosti podnájemce nebo jeho zástupce, avšak zavazuje se tohoto práva nezneužívat mimo nezbytně nutné situace a tuto kontrolu vždy provede v předem dohodnutém termínu. Podnájemce se zavazuje zpřístupnit předmět podnájmu nájemci ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace: nebude-li to možné, podnájemce poskytuje tímto souhlas ke vstupu do předmětu podnájmu v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
- 5.3. Podnájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu nájemce a pronajímatele v předmětu podnájmu nebo ve společně užívaných prostorách stavební úpravy nebo změny, které vyžadují stavební povolení či ohlášení. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu. Pokud podnájemce tyto závazky poruší, bere na vědomí, že nájemce je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit. Podnájemce zajistí vlastním nákladem na předmětu podnájmu drobné opravy a běžnou údržbu (např. malování).
- 5.4. Podnájemce průběžně informuje nájemce o nutnosti větších změn, oprav a rekonstrukcí. Návrhy na rekonstrukce a modernizace podává podnájemce nájemci k jejich zařazení do plánu na následující rok v dostatečném časovém předstihu, to je vždy v průběhu III. čtvrtletí každého kalendářního roku.
- 5.5. Podnájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu podnájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu nájemce a pronajímatele. Pokud podnájemce toto ustanovení poruší, bere na

vědomí, že nájemce nebo i pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.

- 5.6. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s účelem podnájmu a právním řádem, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Podnájemce nebude v předmětu podnájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
- 5.7. V případě havárie v předmětu podnájmu je podnájemce povinen provést přiměřený zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně informovat nájemce o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovou mimořádnou událostí. Podnájemce se zavazuje nést odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním této povinnosti a zavazuje se uhradit nájemci či vlastníkově nemovitosti vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody dle platných právních předpisů a ostatních ustanovení této smlouvy.
- 5.8. Podnájemce se zavazuje dodržovat při užívání nebytového prostoru veškeré příslušné bezpečnostní, požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané nájemcem a případně i pronajímatelem pro příslušnou nemovitost s předmětem podnájmu, s těmito předpisy musí být podnájemce písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Podnájemce se také zavazuje k sjednání pojištění svého majetku, který se nachází v předmětu podnájmu.
- 5.9. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část jiné osobě.
- 5.10. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen nejpozději do 30 dnů od ukončení podnájmu protokolárně předat předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
- 5.11. Obě smluvní strany se zavazují přijímat písemnosti od druhé strany na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). U nájemce i podnájemce je změna možná pouze v případě změny jeho sídla. V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se příslušná smluvní strana zavazuje neprodleně písemně nahlásit a doložit tuto změnu druhé smluvní straně. Do doby uplynutí tří měsíců po doručení takového oznámení druhé smluvní straně, je příslušná smluvní strana povinna zajistit přijímání písemností též na před změnou platné smluvené adrese, která je do uplynutí uvedené lhůty též adresou smluvenou. Za den doručení písemností (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv písemnosti) od jedné smluvní strany druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučené písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že si příslušná smluvní strana písemnost nepřevzme. Uvedené ustanovení nevylučuje doručování mezi stranami prostřednictvím datových schránek dle příslušných právních předpisů.

VI.

Sankční ujednání

- 6.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci v případě porušení povinnosti uvedené v článku IV. smluvní pokutu ve výši 0,1% procenta z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná na výše uvedený účet, což nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody.
- 6.2. Nepředá-li podnájemce nebytový prostor, který je předmětem podnájmu, do konce sjednané doby, zavazuje se nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši dvounásobku 1/12 sjednané roční úhrady záloh za služby za každý započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci.
- 6.3. V případě, že podnájemce do 30 dnů od skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí a nepředá protokolárně nájemci, nájemce je oprávněn předmět podnájmu otevřít, věci nalezené v tomto předmětu podnájmu zajistit a uložit, to vše zcela na náklady podnájemce. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci v plné výši tyto náklady, včetně nájemcem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět podnájmu, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle nájemce na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výše uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.2. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
- 7.3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze činit písemně po vzájemné dohodě obou smluvních stran číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena v šesti čistopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, čtyři vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení podnájemce.
- 7.5. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je vyjádřením jejich svobodné vůle.

V Praze dne 27. 6. 2019

V Praze dne 27. 6. 2019

nájemce

podnájemce