

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená mezi

Název	Základní škola, Praha 4, Pošepného náměstí 2022
Sídlo	Pošepného náměstí 2022, 148 00 Praha 4
IČ	61388432
Bankovní spojení	Česká spořitelna a.s., Roztylská 2321, Praha 4
Zastoupení	Mgr. Dagmar Havlíčková, ředitelka školy

dále jen „ZŠ“

a

Název	Soukromá vyšší odborná škola umění a reklamy, s.r.o.
Sídlo	Pošepného nám. 2022, 148 00 Praha 4
IČ	26769051
Bankovní spojení	
Zastoupení	Mgr. Andrea Jiravová Čapková

dále jen „podnájemce“

Úvodní ustanovení

- 1.1 Základní škola, Praha 4, Pošepného náměstí 2022 (dále jen ZŠ) je z titulu podnájemní smlouvy uzavřené dne 14. 5. 2010 a dodatkem č. 1 ze dne 1. 10. 2011 mezi ZŠ jako podnájemcem na straně jedné a Jihoměstskou majetkovou a.s., se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4, jako nájemce na straně druhé, oprávněna užívat
- pozemek parc.č. 3341/st.p.č. 210, obec Praha, v k.ú. Chodov na adrese Pošepného náměstí 2022 Praha 4 zapsané v k.ú. Chodov v katastru nemovitostí na LV č. 1639, jehož součástí je budova č. p. 2022, v této budově se nachází předmět podnájmu
- 1.2 ZŠ prohlašuje, že je na základě čl.1VI. Doplňková činnost organizace Zřizovací listiny ze dne 24. 11. 2005 a v souladu s usneseními RMČ č. 0526/15/R/2008 a č. 0757/20/R/2008 a č. 0852/22/R/2008, č. 0000/18/R/2011 a č. 0698/20/R/2011, č. 0215/6/R/2012, č. 0256//R/2013, č. 0224/5/R/2014, č. 0436/8/R/2014, č.. 0105//R/2015 a č. 0261/6/R/2016 oprávněna k poskytnutí níže uvedené nemovitosti (její části) podnájemci do užívání na dobu vymezenou ve smlouvě.
- 1.3 ZŠ přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 1.4 Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

II. Předmět a účel podnájmu

2.1 Předmětem podnájmu jsou tyto prostory:

nebytový prostor v pavilonu C místnosti v 1. podlaží č. 134, 135, 136, 142, 143, 144, 108, 110, 111, 112, 113 a ve 2. podlaží č. 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 a 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 dále jen „Předmět podnájmu“.

Výměra činí 400 m².

Předmět podnájmu je také vymezen na plánu, který je (přílohou č. 1) a je nedílnou součástí této smlouvy.

2.2 Účel podnájmu: **vzdělávání** (viz. příloha č. 2)

Předmět podnikání: **„Poskytování vyššího odborného vzdělávání podle školského zákona v platném znění, pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti, výchovy a mimoškolního vzdělávání.“** Nájemce přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a podnájemce jej takto do podnájmu přejímá.

2.3 Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory k užívání třetí osobě.

III. Doba trvání smlouvy

3.1 Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, **počínaje dnem 1. října 2019 a konče dnem 31. srpna 2020.**

3.2 ZŠ může písemně vypovědět podnájemní smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem;
- podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- podnájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce;
- podnájemce nepředloží smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu
- podnájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do pronájmu třetí osobě
- z dalších důvodů uvedených v zákoně 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

3.3 Podnájem sjednaný na dobu určitou skončí:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- dohodou smluvních stran;
- výpovědí dle odst. 3.2, s výpovědní dobou tři měsíce.

3.4 Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně třetí pracovní den po odeslání.

IV. Cena a úhrada ceny podnájmu

4.1 Cena podnájmu je sjednána dohodou a je tvořena těmito položkami:

- nájemné ve výši: 780,- Kč/m²/rok, celkové nájemné za dobu podnájmu: 312 000,- Kč
- služby spojené s předmětem podnájmu činí ročně 55 500,- Kč (spotřeba elektrická energie, teplo, teplá užitková voda, vodné, stočné). **Měsíční částka činí 30 625,- Kč.**

4.2 Celková cena podnájmu včetně služeb činí **336 875,- Kč** za celou dobu podnájmu.

4.3 Způsob úhrady ceny podnájmu:

**čtvrtletně 91 875,- Kč – za rok 2019 za 4. čtvrtletí (91 875,- Kč)
-za rok 2020 za 1. a 2. čtvrtletí a červenec + srpen
(91 875,- Kč a 153 125,- Kč).**

4.4 Úhrada bude provedena:

fakturou s variabilním číslem 041920.

V. Údržba a úklid

- 5.1 Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný rozsahu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády číslo 308/2015 Sb.
- 5.2 Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu podnájmu bez souhlasu ZŠ, a to ani na svůj náklad.
- 5.3 ZŠ, nájemce nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu podnájmu a jiné podstatné změny předmětu podnájmu po projednání s podnájemcem. Provádí-li nájemce nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.4 Provede-li podnájemce technické zhodnocení předmětu podnájmu (za podmínek souhlasu nájemce), jeho vynaložené náklady ani zhodnocení předmětu podnájmu mu nebudou ze strany nájemce při skončení podnájmu uhrazeny.
- 5.5 Podnájemce je povinen provádět úklid předmětu podnájmu.

VI. Pojištění

- 6.1 Podnájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy předložit pojistnou smlouvu (viz. příloha č.3) v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci předmětu podnájmu i na objektu, v němž je předmět podnájmu situován.
- 6.2 Podnájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou zahořením, požárem, za vodovodní škody a za škody z provozní činnosti podnikání.
- 6.3 Podnájemce kopii uzavřené smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu doručí ZŠ nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření pojištění.
- 6.4 Pokud podnájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a bude to považováno za výpovědní důvod.
- 6.5 Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

VII. Ostatní ustanovení

- 7.1 Podnájemce není oprávněn bez souhlasu ZŠ přenechat nebytové prostory někomu jinému, ani je užívat jiným účelům, než je stanoveno v této smlouvě.
- 7.2 ZŠ neodpovídá za škody vzniklé na majetku podnájemce činností podnájemce nebo jím pověřené osoby a za věci vnesené a odložené podnájemcem v užívaných prostorách, které tvoří předmět podnájmu.
- 7.3 Podnájemce se zavazuje, že zajistí dodržování hygienických předpisů, předpisy BOZP a předpisy požární ochrany a bude respektovat ustanovení, která stanoví režim ve škole. Škola nenesे odpovědnost za případné škody.
- 7.4 Podnájemce umožní přístup zástupci ZŠ na jeho požádání do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dalším pracovníkům nájemce provádějících činnosti, za jejichž výkon odpovídá ZŠ.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti ZŠ a podnájemce zákonem 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 8.2 Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této podnájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva nebyla ujednána v tísni ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 8.4 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva si ponechá ZŠ a jeden obdrží podnájemce.

V Praze dne 1. 10. 2019

V Praze dne 1. 10. 2019

.....
ZŠ

Mgr. Dagmar Havlíčková
ředitelka Základní školy, Praha 4,
Pošepného náměstí 2022

.....
Podnájemce