

**SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
č. NS 0670-01/N**

(podle zákona č.116/1990 Sb. v platném znění)

Jihoměstská majetková a. s.

se sídlem: Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená: Rostislavem Korbelem, ředitelem akciové společnosti
zapsaná do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložce číslo 12900
IČ : 28199081
DIČ : CZ 28199081
bankovní spojení : Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 108735359/0800
telefon: 267 913 120, 603 418 441
e-mail: info@jihomestska.cz

dále jen „Nájemce“

a

Jihoměstská sociální, a.s.

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 14941 Praha 4, Háje,
jednatel Jan Meixner – předseda představenstva
IČ: 28461835
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 109698369/0800
telefon: + 420 267 902 206
e-mail: meixnerj@p11.mepnet.cz

dále jen „Podnájemce“

tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor

uzavřenou dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále také „zákon o nájmu nebytových prostor“).

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1. Nájemce je z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 22.9.2009 mezi Nájemcem jako nájemcem na straně jedné a městskou částí Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, jako pronajímatelem na straně druhé (dále také „Pronajímatelem“) oprávněn užívat a se souhlasem Pronajímatele podnajívat budovu č.p. 670, v ulici Janouchova, v Praze 4 na pozemku parc. č. 879 a parc. č. 880 a pozemek parc. č. 878 v katastrálním území Háje, uvedené v Čl. II. této smlouvy.

1.2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 778 v k.ú. Háje.

1.3 Záměr přenechat Předmět podnájmu Podnájemci do Podnájmu byl schválen usnesením Rady městské části Praha 11 č. 0721/25/R/2009 ze dne 09.9.2009.

1.4 Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu do užívání za podmínek stanovených v této smlouvě. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

Čl. II.

Předmět smlouvy

2.1 Nájemce přenechává Předmět podnájmu uvedený v článku 1.1 této smlouvy Podnájemci do užívání:

- a) následující nebytové prostory č. 0670-01 v 1. a 2. nadzemním podlaží objektu č.p. 670, v ulici Janouchova, Praha 4, v tomto členění:

Číslo místnosti	Popis	Výměra (m ²)
1	Chodba	49
2	Chodba	11,8
3	Chodba	46,5
4	Jídelna	53,7
5	Kuchyňka	7,2
6	Umývárna	8,8
7	Kancelář	8,6
8	Chodba	16,7
9	Pokoj č. 13	20,6
10	WC	1,2
11	Sklad	1,2
12	Pokoj č. 14	23,2
13	Chodba	6,3
14	Koupelna	6,6
15	Pokoj č. 15	26,6
16	Pokoj č. 16	14,2
17	WC + koupelna	14,4
18	Prádelna	31,5
19	Přípravná pokrmů	6,3
20	Kuchyň	46,6
21	Prádelna	18,6
22	Umývárna	8,4
23	Koupelna	7,0
24	Chodba	10,7
25	Přípravná pokrmů	6,3
26	Přípravná pokrmů	5,8
27	Lednice	8,3
28	Úklidová místnost	2,1

29	Sklad	4,0
30	Sklad	5,1
31	Sklad	3,1
32	Chodba	13,8
33	Sklad	3,4
34	Přípravna pokrmů	7,1
35	Sklad	5,0
36	Umývárna	11,9
37	Sklad	3,6
38	Kancelář	13,0
39	Kancelář	17,0
40	Sklad	4,6
41	Koupelna	2,2
42	WC	1,2
43	Sklad	1,7
44	Sklad	1,2
45	WC + koupelna	2,7
46	Sesterna	8,2
47	Pokoj č. 0	9,2
48	WC	1,9
49	Sklad	1,0
50	Pokoj č. 1	13,7
51	WC	6,2
52	Sprcha	10,2
53	Pokoj č. 2	21,9
54	Pokoj č. 3	18,8
55	Pokoj č. 4	26,9
56	Pokoj č. 5	11,8
57	Schodiště	20,6
58	Výtah	2,6
101	Schodiště	9,1
102	Chodba	45,1
103	Pokoj č. 6	12,8
104	WC	2,7
105	Pokoj č. 8	14,1
106	WC	2,7
107	Pokoj č. 10	10,8
108	WC	2,7
109	Pokoj č. 11	16,6
110	WC	2,8
111	Sklad	1,2
112	Šatna sester	2,7
113	Šatna sester	7,5
114	Sklad	1,5
115	WC	2,6
116	Sklad	1,4
117	Pokoj č. 12	9,2
118	Pokoj č. 9	20,1

119	WC	3,1
120	Pokoj č. 7	23,0
121	WC	4,2
CELKEM		917,7

Číslo místnosti	Popis	Výměra (m ²)
	Márnice	30,4

CELKEM nebytové prostory	948,1
--------------------------	-------

- b) Pozemek parc. č. 878 v k. ú. Háje o výměře 3542 m²
Předmět podnájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.2 Podnájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu podnájmu nájemné specifikované v této smlouvě.

2.3 Podnájemce je oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem nájemce, vyjma nájmu jednorázových a krátkodobých **nepřesahujících 250 hodin/kalendářní rok**. Veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoliv užívání nebo podnájmu je podnájemce povinen předat na vědomí nájemci do 14 dnů od jejich uzavření.

Čl. III.

Účel nájmu

3.1. Předmět nájmu, specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechává do užívání nájemci k účelu:

provozování aktivit vymezených stanovami společnosti Jihoměstská sociální, a.s.

3.2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.

3.3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován jako **jesle** a na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. výst. 1475/92/Vo – KR ze dne 19.5.1993 byl zkolaudován pavilon B k účelu užívání jako **sociálně ošetřované centrum** a na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV/02/24629/So ze dne 31.7.2002 byly provedeny **stavební úpravy hospodářského pavilonu C**.

3.4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu smlouvy je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Čl. IV.

Doba trvání smlouvy

- 4.1** Podnájemní smlouva se uzavírá s účinností **od 1.10.2009** na dobu neurčitou.
- 4.2.** Výpovědní lhůta je dohodnuta v délce trvání tří měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4.3** Ke dni vzniku podnájmu bude Podnájemci předán Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami
- 4.4.** Nájemce i Podnájemce jsou oprávněni skončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně a je účinná doručením. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně pátého dne poté, co byla podána na poštu. Podnájemce je povinen předat Předmět podnájmu zpět Nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí účinků výpovědi. V případě porušení této povinnosti je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.
- 4.5.** Podnájemce si je vědom, že v důsledku ukončení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem zaniká vztah podnájemní zřízený touto smlouvou. Nájemce se zavazuje, že do 7 kalendářních dnů ode dne, kdy se dozví o ukončení nájmu, sdělí písemně Podnájemci tuto skutečnost. V takovém případě je Podnájemce povinen vyklidit a předat Předmět podnájmu Nájemci, resp. Pronajímateli do 60 dnů ode dne, kdy mu byla taková skutečnost Nájemcem oznámena.

Čl. V.

Nájemné

- 5.1.** Nájemné za užívání Předmětu podnájmu bylo sjednáno dohodou. Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **196,- Kč** ročně za jeden metr čtvereční plochy objektu budovy (slovy: sto devadesát šest korun českých ročně za jeden metr čtvereční) a **2,60 Kč** ročně za m² pozemků, (slovy: dvě koruny české šedesát haléřů za jeden metr čtvereční).
- 5.2.** Celkové roční nájemné plochy objektu budovy je **185 827,60 Kč** (slovy: sto osmdesát pět tisíc osm set dvacet sedm korun českých šedesát haléřů). Celkové roční nájemné plochy pozemku je **9 209,20 Kč** (slovy: devět tisíc dvě stě devět korun českých dvacet haléřů).
- 5.3.** Podnájemce se zavazuje platit nájemci roční nájemné ve výši **195 037,00 Kč** (slovy: sto devadesát pět tisíc třicet sedm korun českých) čtvrtletně ve výši **48 759,25 Kč** (slovy: čtyřicet osm tisíc sedm set padesát devět korun českých dvacet pět haléřů) splatné vždy do 15. dne kalendářního prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí (tj. termíny 15. ledna, 15. dubna, 15. července, 15. října), za něž je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele č. **108735359/0800** vedený u České spořitelny, a. s. Dnem úhrady nájemného je den připsání nájemného na účet Nájemce.

5.4. Nájemce a podnájemce se dohodli, že první den splatnosti nájemného za období **od 1. 10. 2009 do 31. 12. 2009** v celkové výši **48.759,25,-Kč** (slovy: čtyřicet osm tisíc sedm set padesát devět korun českých dvacet pět haléřů) je den **18. 12. 2009**.

5.5. Nájem je osvobozen dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění pro účely osvobození se považuje den splatnosti nájemného, tzn. DUZP je vždy 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10. daného roku.

5.6. Spolu s nájemným je Podnájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci za služby, jejichž poskytování je spojené s podnájmem na základě jednotlivých faktur vystavených Nájemcem. Procentuelní podíl spotřebitele (Podnájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajímatelných ploch objektu Janouchova 670 a velikosti pronajímaného nebytového prostoru Podnájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.

- Elektrická energie (dle elektroměru)
- Teplo (dle podlahové plochy)
- Teplá užitková voda (dle podlahové plochy)
- Náklady boilerové stanice (dle podlahové plochy)
- Plyn
- Srážkové vody (dle podlahové plochy)
- Studená voda (vodné, stočné)

5.7. Nezaplatí-li podnájemce v příslušném termínu splatnosti nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, zavazuje se smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného nájemného za každý den prodlení.

5.8. Valorizace: od 1. dubna každého kalendářního roku, počínaje **rokem 2010**, bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

- a) Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 1.4. běžného roku a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období.
- b) Nájemce Podnájemci písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období vždy nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku.

Čl. VI.

Údržba a úklid

6.1 Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem podnájmu. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav

obdobný, jako byl rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č.258/1995 Sb.

6.2 Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v Předmětu podnájmu, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má Nájemce právo po předchozím upozornění Podnájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Podnájemce náhradu, kterou se Podnájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

6.3 Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to ani na svůj náklad.

6.4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájmu a jiné podstatné změny Předmětu podnájmu po projednání s Podnájemcem. Provádí-li Nájemce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.5 Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má zajistit Nájemce a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla.

6.6. Provede-li Podnájemce technické zhodnocení Předmětu podnájmu nebo objektu, ve kterém je Předmět podnájmu situován (za podmínky souhlasu Nájemce), jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany Nájemce při skončení podnájmu uhrazeny.

6.7. Podnájemce je povinen provádět úklid příslušenství Předmětu podnájmu, zejména jím využívaných společných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

Čl. VII.

Další povinnosti Podnájemce

7.1. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu ke sjednanému účelu, podle platných právních předpisů a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu školy a školního vyučování. Podnájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

7.2. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svojí činností.

7.3. Nájemce má po předchozím telefonickém upozornění Podnájemce alespoň tři (3) pracovní dny předem právo vstupu do Předmětu podnájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného užívání Předmětu podnájmu. Pokud Podnájemce bez vážného důvodu odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání Předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou. Podnájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup Nájemci, příp. pronajímateli do Předmětu podnájmu, je nájemce oprávněn podat z tohoto důvodu výpověď z podnájmu. V případě havárie, pokud se Nájemci nepodařilo Podnájemce kontaktovat (telefonicky nebo e-mailem) a zajistit tak jeho přítomnost, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu za účelem zjištění příčin a odstranění

následků havárie i bez vědomí a přítomnosti Podnájemce. Nájemce je povinen Podnájemce o takovém vstupu do Předmětu podnájmu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.

7.4. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů Předmětu podnájmu i objektu, v němž je Předmět podnájmu situován.

7.5. Podnájemce je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

Čl. VIII.

Povinnosti Nájemce

8.1. Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu Podnájemci ke dni podpisu této smlouvy a Podnájemce je povinen Předmět podnájmu takto převzít. O převzetí Předmětu podnájmu jsou obě smluvní strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, ve kterém bude uveden stav Předmětu podnájmu, včetně počtu předávaných klíčů od Předmětu podnájmu a soupisu vybavení a zařízení Předmětu podnájmu.

8.2. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon uživatelských práv Podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu podle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i předmětu činnosti podle čl. II, odst. 2.1 této smlouvy.

Čl. IX.

Pojištění

9.1 Podnájemce je povinen a zavazuje se nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy uzavřít pojistné smlouvy v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci Předmětu podnájmu, případně na objektu, v němž je Předmět podnájmu situován i na majetku jiných, kterým by z činnosti Podnájemce nebo z nebytových prostor užívaných Podnájemcem mohla vzniknout škoda.

9.2 Pokud Podnájemce odmítne nebo neuzavře Nájemcem předepsaná pojištění, bude toto neuzavření považováno za užívání Předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou. Podnájemci bude zasláno písemné upozornění a nebudou-li do jednoho měsíce pojištění uzavřena, bude podána výpověď. Podnájemce předá Nájemci doklad o uzavření pojistky nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy.

Čl. X.

Závěrečná ustanovení

10.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v

souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a souvisejícími právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

10.2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

10.3. Přílohou této podnájemní smlouvy jsou:

Příloha č. 1: situační plán předmětu nájmu

Příloha č. 2: situační plán přístupových komunikací

Příloha č. 3: plná moc

Příloha č. 4: seznam drobných oprav

10.4. Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

10.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

10.6. K uzavření podnájemní smlouvy za Nájemce je zmocněn ředitel akciové společnosti p.Rostislav Korbel na základě plné moci ze dne 11. 2. 2008.

10.7. Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží čtyři a Podnájemce dvě vyhotovení.

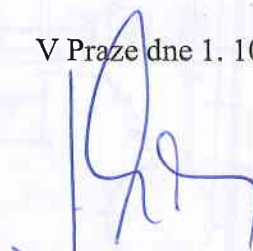
V Praze dne 1. 10. 2009

V Praze dne 1. 10. 2009

Nájemce:
Rostislav Korbel
ředitel akciové společnosti



Podnájemce:
Jan Meixner
předseda představenstva



Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

Jihoměstská sociální a.s.
Ocelíkova 672/1
149 41 Praha 4
IČ: 284 61 835, DIČ: CZ28461835