

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**
 se sídlem Praha 4, Jílovská 1148/14
 Jednatel: Mgr. Janem Choděrou, předsedou představenstva
 a Patrikem Opou, místopředsedou představenstva
 IČ: 28477456,
 zapsaná v OR vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 14768
 bankovní spojení : ČSOB, a.s., P-4, č.ú. :

(dále jen „nájemce“)

a

2. **Základní škola a Mateřská škola, Praha 4, Ohradní 49**
 se sídlem : Praha 4, Ohradní 1366/49
 Jednatelkou: PaedDr. Marií Zimovou
 IČ: 60435674
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Praha 4
 č. účtu:

(dále jen „podnájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

se dnešního dne dohodly v souladu s § 663 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, na uzavření následující podnájemní smlouvy:

Úvodní ustanovení

- Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem budovy č.p. 1366, umístěné na pozemku parc. č. 700/18, 700/135 v k.ú. Michle, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1553, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitosti“). Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele LV č. 1553 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu, přešly podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hlavního města Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy, byly svěřeny do správy městské části Praha 4. Podle § 17 Statutu vykonává městská část Praha 4 práva vlastníka do správy svěřených nemovitostí.

I.

Předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce se souhlasem vlastníka nemovitostí tímto přenechává podnájemci do podnájmu nebytové prostory v objektu č.p 1366 v k.ú Michle (dále též „podnajaté prostory“ nebo „předmět podnájmu“). Výměra pronajatých ploch v domě činí 8.885,5 m², výměra pronajatých pozemků činí 0 m².

- 1.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že si podnajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je s jejich stavem seznámen a umožňují mu nerušené užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy. Smluvní strany sepiší o předání a převzetí předmětu podnájmu písemný protokol.
- 1.3. Předmětem podnájmu dle této podnájemní smlouvy není služební byt dle přílohy č. 2, tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.4. Smluvní strany shodně konstatují, že předmětem podnájmu dle této smlouvy nejsou zařízení tepelného hospodářství, kterými se rozumí soubor veškerého movitého majetku, který slouží pro výrobu tepla a teplé vody, včetně souvisejících primárních a sekundárních rozvodů.

II.

Účel podnájmu

Podnajaté prostory budou podnájemcem užívány výlučně k poskytování vzdělání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) v platném znění a k poskytování služeb či k jiným činnostem podle zřizovací listiny.

III.

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.1.2013.

IV.

Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za podnajaté prostory činí částku ve výši **63.900,- Kč** měsíčně (slovy: šedesát tři tisíc devět set korun českých), z toho:

- a) podnajaté prostory tvoří částku 63.900,- Kč a
- b) podnajaté pozemky částku ve výši 0,- Kč

Výše podnájemného nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu jako je zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné a stočné, odvoz pevných odpadků a úklid, které je podnájemce povinen hradit přímo dodavatelům těchto služeb. Podnájemce je povinen s dodavateli služeb sjednat samostatné písemné smlouvy, které je povinen předložit nájemci na základě jeho žádosti k nahlédnutí.

4.2. Podnájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné měsíčně vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to za předpokladu, že nájemné obdrží od zřizovatele, na účet pronajímatele č. 239369854/0300, var. symbol 3015, konst. symbol -. Dnem úhrady se rozumí den, ke kterému byla platba připsána na účet pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Užívání podnajatých prostor podnájemcem pro jiné účely než účely vymezené v čl. II této smlouvy je zakázáno.
- 5.2 Podnájemce je při dodržování platných právních předpisů oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení a speciální nábytek.
- 5.3 V podnajatých prostorách je zakázáno umístit jakýkoli hrací i nevýherní, přístroj. Nájemce souhlasí s uzavřením smluv na umístění automatů na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v podnajatých nemovitostech za splnění podmínek platných hygienických předpisů.

- 5.4. Nájemce souhlasí s uzavřením podnájemních smluv na provoz školního občerstvení (bufet).
- 5.5. Užívání podnájatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem i přes písemné upozornění nájemce na porušování této smlouvy, je pro nájemce důvod k zahájení řízení se zřizovatelem.
- 5.6. Nájemce zajistí podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu vyjma mimořádných situací jako jsou např. vyšší moc, živelné pohromy, volby do zastupitelstva, poslanecké sněmovny, senátu, referendum a realizace plánovaných oprav předmětu podnájmu. V takových případech podnájemce uvolní na nezbytnou dobu podnájaté prostory pro potřeby nájemce bez nároku na slevu z podnájemného.
- 5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce uzavíral další podnájemní smlouvy za těchto podmínek :
- 5.7.1. Podnájemní smlouvy na příležitostné podnájemy učeben, tělocvičen, školních hřišť a dalších místností a prostor, včetně ubytovacího zařízení školy, jejichž předmětem je výuka a vzdělávání, práce s mládeží, sportovní a pohybová činnost mládeže a dospělých, přechodné ubytování zaměstnanců, schůze a charitativní činnost bez předchozího souhlasu nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.
- 5.7.2. Ostatní podnájemní smlouvy na příležitostné podnájemy jen s předchozím souhlasem nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.
- 5.8. Nájemce je oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy v objektech předmětu podnájmu této smlouvy s podmínkou součinnosti s podnájemcem z hlediska konkretizace organizačních, bezpečnostních, hygienických a provozních podmínek dalšího podnájmu. Tímto podnájemem nebude omezena hlavní činnosti podnájemce (školy). Předmět tohoto dalšího podnájmu bude vyňat z této podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (školou). Správa předmětu tohoto podnájmu bude řešena uzavřením mandátní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem.
- 5.9. Podnájemce je povinen užívat podnájaté prostory řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku podnájatých prostor za účelem kontroly.
- 5.10. Podnájemce je povinen na své náklady, až do výše schváleného, případně upraveného příspěvku na opravy a udržování, zajišťovat či provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Drobnými opravami předmětu nájmu se rozumí zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, přívodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dešťových svodů. Běžnou údržbou se rozumí činnost, která zabraňuje a předchází vzniku škod, jedná se především o preventivní opatření. Podnájemce je povinen zajišťovat malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení nájmu a vnitřní nátěry. Zajišťování či provádění běžné údržby a oprav předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.
- 5.11. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a údržba podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu a vnitřní nátěry.
- 5.12. Podnájemce je povinen upozornit písemně nájemce na potřebu větších oprav či údržby na podnájatých prostorech, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti

vznikla. Za účelem předcházení vzniku škody bude prováděna pravidelná čtvrtletní prohlídka předmětu podnájmu, z níž bude pořizován protokol z místního šetření, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5.13. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.

5.14. Poruší-li podnájemce některou z povinností uvedených v tomto článku, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, a to do 30 dnů ode dne, kdy k porušení povinnosti došlo.

5.15. Podnájemce odpovídá za udržování pořádku a čistoty v podnajatých prostorách, jakož i za úklid přístupových cest a zelených ploch uvnitř předmětu podnájmu, chodníků přilehlých k předmětu podnájmu včetně úklidu sněhu a zajištění potřebného posypu. Podnájemce je v této souvislosti odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů, které se týkají dodržování bezpečnosti, požárních a hygienických pravidel.

5.16. Podnájemce je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných v podnajatých prostorách zejména z hlediska požární ochrany v rozsahu dle přílohy č. 3 této smlouvy. Nájemce je oprávněn kontrolovat plnění povinností podnájemce a podnájemce je povinen nájemci předložit na vyžádání kopie revizních zpráv. Soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

5.17. Uzavírání smluv týkajících se umístění reklam na předmětu podnájmu je výhradním oprávněním nájemce. Podnájemce se zavazuje nájemci, resp. jím určené osobě, zpřístupnit předmět podnájmu za účelem instalace reklamy. Nájemce odpovídá za údržbu pozemku a dalších zařízení (ploty, budovy apod.) v okolí umístěného reklamního zařízení.

5.18. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na podnajatých prostorách a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavyšovaly.

5.19. Podnájemce je povinen provádět opatření zabráňující neoprávněnému zásahu do elektroinstalace a rozvodů vody a plynu umístěných v předmětu podnájmu, zejména pravidelně kontrolovat prostředky (plomby) proti neoprávněné manipulaci s měřicím zařízením.

VI.

Ukončení smlouvy

Pro případ ukončení této podnájemní smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) a zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a smluvní strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

7.2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení na základě této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být zaslána na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, neujednájí-li se smluvní strany písemně jinak. Veškeré písemnosti, s nimiž je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností stanovených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže držitel poštovní licence vrátí zásilku jako

nedoručitelnou a/nebo její doručení adresát svým jednáním zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

7.3. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být provedeny písemně.

7.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdržel nájemce a jeden podnájemce.

7.5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 1553

příloha č. 2 - soupis služebních bytů vyjmutých z podnájemní smlouvy

příloha č. 3 - soupis revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

příloha č. 4 - soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva byla sepsána určitě, dle jejich pravé, svobodné vůle prosté omylu a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2013.

V Praze dne 18. 12. 2013

nájemce:

podnájemce:

.....
Mgr. Jan Choděra
předseda představenstva

.....
PaedDr. Marie Zimová
ředitelka ZŠ

.....
Patrik Opa
místopředseda představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2012 09:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

at.území: 727750 Michle

List vlastnictví: 1553

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80, Praha 4, Krč, 140 46	00063584	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
700/135	119	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Michle, č.p. 1366	obč.vyb.		700/18, LV:157 700/135	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro Vztah k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 700/135 Z-123079/2011-101

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 3

POLVZ:204/1993	Z-5600204/1993-101
Pro: Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80, Praha 4, Krč, 140 46	RČ/IČO: 00063584
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581

Smlouva kupní ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2010.

V-58849/2010-101	
Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	RČ/IČO: 00064581
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80, Praha 4, Krč, 140 46	00063584

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu