

Smlouva o podnájmu

uzavřená podle § 1746 a § 2215 - 2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „*občanský zákoník*“)

Základní škola a Mateřská škola Věry Čáslavské, Praha 6

se sídlem: Praha 6 - Břevnov, Šantrochova 2/1800

zastoupená:

IČ: 48133779

Příspěvková organizace je plátcem DPH

Zapsaná: v RES dne 1.1. 1993

Bankovní spojení, č. účtu: Komerční banka, a. s.,

(dále jen „*podnajímatel*“)

právnícká osoba: Tenisbalance s.r.o.

se sídlem: Za Hládkovem 680/12, Střešovice, 169 00 Praha 6

zastoupená:

IČ: 08367621

Právnícká osoba je plátcem DPH

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C vložka 317578

Bankovní spojení, číslo účtu: Raiffeisen bank a.s.,

(dále jen „*podnajíjemce*“)

u z a v í r a j í

tuto smlouvu o podnájmu

(dále jen „*smlouva*“)

Čl. I

Úvodní ustanovení a předmět podnájmu

1. Podnajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu nemovitosti č. S 571/2005/OŠK ze dne 12.09.2005 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „*nájemní smlouva*“) oprávněným nájemcem a uživatelem předmětu podnájmu specifikovaného v článku I. odst. 3. této smlouvy, který je součástí níže uvedeného souboru nemovitostí pronajatých podnajímatelem.
2. Podnajímatel prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy oprávněným nájemcem pozemku parc.č. 3477/175 o výměře 2 808 m², druh pozemku (zastavěná plocha a nádvoří), pozemku parc.č. 3477/202 o výměře 12 562 m², druh pozemku (ostatní plocha), budovy č.p. 1800, umístěné na pozemku parc. č. 3477/175 a též stavby občanské vybavenosti bez č.p., stojící na pozemku par.č. 3477/340, o rozloze 124 m², vše zapsáno na LV č. 2156, pro katastrální území Břevnov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetím osobám.
3. Podnajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou a na základě veřejné soutěže ze dne 20.7.2020 předává do užívání podnajíjemci tyto nemovitosti:
 - a) stavbu občanské vybavenosti bez č.p., stojící na pozemku par.č. 3477/340, o rozloze 124 m², zapsanou na LV 2156, v katastrálním území Břevnov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha
 - b) sportovní hřiště – tenisové kurty (specifikované v situačním plánu, jež tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy), jež jsou součástí pozemku par.č. 3477/202, o výměře 12562 m², zapsané na LV

2156, v katastrálním území Břevnov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

(dále společně jen „*předmět podnájmu*“)

4. Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu od podnajímatele převzít do užívání, hradit podnajímateli řádně a včas sjednanou výši podnájemného a dodržovat další povinnosti touto smlouvou stanovené.

Čl. II Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu **určitou od 1. 2. 2021 do 31. 12. 2030**

Čl. III Specifikace předmětu podnájmu

Specifikace předmětu podnájmu:

1. oplocený tenisový kurt č. I. o rozloze 563 m² se šterkovo-asfaltovým povrchem. Kurt disponuje odvodněním po celém jeho obvodu, v roce 2009 došlo k rekonstrukci cca 40% povrchu nášlapné vrstvy;
2. oplocený tenisový kurt č. II. o rozloze 639 m² s původní asfaltovou plochou, která byla v roce 2017 vystěrkována a byla realizována rekonstrukce nášlapné plochy povrchem „Playright“ se sypaným křemičitým pískem. Po obvodu kurtu je odvodnění, kurt je osvětlen.
3. budova bez čísla popisného, nacházející se na par. č. 3477/340 o výměře 124 m², v budově se nachází sociální zařízení, šatny, společenská místnost a zázemí.

Čl. IV Účel podnájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce bude v předmětu podnájmu provozovat výlučně svou podnikatelskou činnost, tj. výuku tenisu, a to od pondělí do neděle s níže uvedenými výjimkami:
 1. kurt č. 1: podnikatelská činnost omezena na časové období: denně od 8,00 do 22,00 hodin s tím, že od pondělí do pátku v čase od 8,00 – 12,00 hodin, je podnajímatel oprávněn kurt zdarma využívat pro potřeby školy.
 2. kurt č. 2: podnikatelská činnost omezena na časové období: denně od 8,00 do 22,00 hodin,
 3. budova občanské vybavenosti (výhradně využívána podnájemcem za účelem technického zázemí sportoviště) denně od 8,00 do 22,00 hodin.

Čl. V Výše podnájemného a služeb spojených s podnájemem

1. Úhrada za užívání předmětu podnájmu se stanoví dohodou smluvních stran na **25 000,- Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) měsíčně.

2. Podnájemce dále uhradí skutečnou spotřebu vody a plynu (dále jen „Služby“) které budou podnajímatelem vypočítány podle stavu vodoměru v předávacím protokolu na začátku a na konci rozhodného období vlastního podnájmu. K úhradě této spotřeby vystaví podnajímatel podnájemci fakturu, jejíž splatnost se stanoví na 14 dní. Dodávky elektrické energie si podnájemce zajistí samostatně na základě zvláštní smlouvy uzavřené s dodavatelem a bude je hradit přímo vybranému dodavateli.
3. Sjednaná cena podnájmu bude navyšována v souladu s roční výší inflace za předcházející rok zjištěnou Českým statistickým úřadem, poprvé k 1. 1. 2023.
4. Výše záloh na služby spojené s podnájmem předmětu podnájmu je podnajímatel oprávněn jednostranně upravit podle skutečné či předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za Služby či dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro výpočet výše úhrady za Služby anebo dojde-li ke změně příslušných cenových předpisů, a to v jednom kalendářním roce maximálně o deset procent.
5. Vyúčtování (zúčtování) záloh na Služby se skutečnými náklady vynaloženými na zajištění dodávky Služeb provede podnajímatel v souladu s právními předpisy jedenkrát ročně bez zbytečného odkladu po skončení příslušného zúčtovacího období, vždy nejpozději do 30.6. následujícího roku.
6. Podnájemce se zavazuje hradit podnajímateli sjednanou výši podnájemného dle článku V. odst. 1 této smlouvy v pravidelných měsíčních platbách, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet podnajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Podnájemné se podnájemce zavazuje vždy uhradit podnajímateli předem, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Podnájemné za první měsíc trvání podnájmu uhradí podnájemce nejpozději do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Čl. VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Jakékoli stavební úpravy může podnájemce činit pouze na základě písemného souhlasu podnajímatele.
2. Podnájemce je srozuměn s tím, že investice související se stavbou na úrovni technického zhodnocení majetku může podnájemce činit pouze po předchozím písemném schválení dokumentace RMČ Praha 6 a v souladu se stavebním zákonem a příslušnými normami.
3. Stavebně technické investiční výdaje do předmětu podnájmu budou financovány podnájemcem.
4. Za investici podnájemce se nepovažuje investice uskutečněná pro jeho podnikatelskou činnost.
5. Po ukončení nájmu nepřechází realizované stavby a související vybavení do vlastnictví podnajímatele, podnájemce si na své náklady toto zařízení demontuje a vyklidí. Po zániku podnájmu se podnájemce zavazuje předmět podnájmu předat podnajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak.
6. Opravy a údržbu zahrnující, malování, drobné údržbářské práce, opravy související s nápravou stavu vlivem opotřebení si podnájemce realizuje na své náklady, nedohodnou-li se strany jinak.
7. Podnájemce odpovídá za škody způsobené v důsledku užívání podnajatých prostor, a to jak samotným podnájemcem, tak i osobami, kterým umožní do podnajatých prostor vstup. Za škody způsobené žáky školy, nebo osobami, které užívaly předmět podnájmu v době uvedené v čl. IV, bod 1.1 (doba vyhrazená pro potřeby školy, kurt č. 1), odpovídá podnajímatel.
8. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen s faktickým i právním stavem předmětu podnájmu a jako takový jej od podnajímatele přijímá do užívání a zavazuje se, že předmět podnájmu bude užívat jako řádný hospodář a svoji činnost bude provozovat výhradně v souladu s účelem podnájmu vymezeným v čl. IV. této smlouvy, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné

sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost podnájemce v předmětu podnájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., zajistí podnájemce (je-li to v souladu s platnými právními předpisy a v možnostech podnájemce) takovéto oprávnění na své náklady a svou odpovědnost.

9. Aktivity podnájemce nesouvisející s výukou tenisu žáků a dospělých je podnájemce oprávněn pořádat pouze po předchozí dohodě s podnajímatelem – ředitelkou organizace.
10. Podnajímatel s minimálně měsíčním předstihem písemně ohlásí podnájemci aktivity školy na hřišti školy, zahradní slavnost, sportovní aktivity nad rámec běžné výuky tělesné výchovy, apod.
11. V případě poškození předmětu podnájmu výhradně z důvodu na straně podnájemce uvede podnájemce na vlastní náklady předmět podnájmu do původního stavu. V případě havárie předmětu podnájmu je podnájemce povinen nahlásit vedení školy tuto událost.
12. Podnájemce je povinen se řídit provozním řádem sportoviště i školním řádem a podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl s uvedenými dokumenty plně seznámen.

Čl. VII Další ujednání

1. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu třetí osobě.
2. Podnájemce nesmí mít na místě podnájmu registrované místo svého podnikání.
3. Umístění jakékoliv reklamy na předmětu podnájmu musí být předem písemně schválen podnajímatelem a Městskou částí Praha 6.
4. Podnajímatel se zavazuje:
 - Zajistit řádný a nerušený výkon užívacích práv podnájemce po celou dobu trvání smlouvy tak, aby bylo možno dosáhnout účelu smlouvy
 - Zajistit podnájemci plynulou dodávku služeb
 - Zabezpečit podnájemci volný a nerušený vstup do předmětu podnájmu v režimu 24/7

Čl. VIII Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva může být ukončena:
 - Uplynutím doby, na kterou byla sjednána
 - Písemnou dohodou smluvních stran
 - Písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to z důvodů stanovených v odst. 2. tohoto článku smlouvy
 - Odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených touto smlouvou nebo zákonem
2. Podnajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu porušení kterékoli povinnosti podnájemce stanovené v článku VII. a článku VI. odst. 1, 2 a 8 této smlouvy. Podnajímatel je rovněž oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že podnájemce nezaplatí sjednané podnájemné nebo úhradu za Služby ani do 10 dnů od doručení upozornění o prodlení s jejich úhradou.
3. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

4. Podnájemtel je oprávněn kdykoli odstoupit od této smlouvy, užívá-li podnájemce přes písemnou výstrahu předmět podnájmu takovým způsobem, že podnájemteli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.
5. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší ex nunc. Vzájemná plnění poskytnutá smluvními stranami do odstoupení se nevrací.
6. Podnájemce zároveň prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že bez ohledu na dobu podnájmu uvedenou v článku II. této smlouvy, podnájem končí společně s nájmem založeným nájemní smlouvou. Podnájemtel se pro tento případ zavazuje sdělit podnájemci s dostatečným předstihem den skončení nájmu, délku výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy vyplývající z této podnájemní smlouvy se řídí občanským zákoníkem, v aktuálním znění.
2. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Podnájemtel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
3. Změny této smlouvy mohou být učiněny jen se souhlasem příslušného orgánu MČ Praha 6.
4. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání Městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 1.12.2020 č. 2042/20 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž podnájemtel obdrží dva a podnájemce jeden.
6. Smluvní strany prohlašují, že jsou s obsahem této smlouvy srozuměny a tato je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, není uzavřena pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož pod tuto smlouvu připojují své podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je její:

V Praze dne 15. ledna 2021

V Praze dne 15. ledna 2021