

Smlouva o podnájmu nebytových prostor podle zákona č. 89/2012 Sb., OZ

Gymnázium Jana Šabršuly s.r.o.

se sídlem: Mládí 726, 735 14 Orlová - Lutyně
zastoupená jednatelem: Mgr. Richardem Adamusem, Ph.D.
IČ: 26867940
Společnost není plátce DPH
spisová značka: C 28748 vedená u Krajského soudu v Ostravě
dále jen podnájematel

Základní škola Orlová - Lutyně Mládí 726 okres Karviná, příspěvková organizace

se sídlem: Mládí 726, 735 14 Orlová - Lutyně
zastoupená ředitelkou: Mgr. Irenou Kněžčíkovou
IČ: 75026643
dále jen podnájemce

uzavírají tuto podnájemní smlouvu o dočasném užívání prostor školy na dobu určitou

Čl. 1

Podnájematel prohlašuje, že Rada města Orlová dne 26. 6. 2019, usnesením č. 480/14, schválila změnu smlouvy č. 2008/707, a to uzavřením dodatku č. 5 k uvedené smlouvě, přičemž změnou smlouvy dojde s účinností od 1. 9. 2019 k povolení užívání těchto prostor formou podnájmu pro Základní školu Orlová - Lutyně Mládí 726 okres Karviná, příspěvková organizace.

Podnajímany a využívány podnájemcem budou výlučně níže uvedené prostory v pavilonu A: a) chodba v přízemí o výměře 100,20 m², b) WC chlapci o výměře 19,35 m², c) WC dívky o výměře 19,35 m², d) 3 třídy v přízemí o výměře 169,65 m². Z celkové výměry pavilonu A, která činí 556,15 m², bude podnájemce využívat nebytové prostory o výměře 308,55 m².

Ostatní prostory nepodléhající podnájmu s výjimkou učebny u schodiště a dvou kabinetů v I. patře, které slouží ke skladování nábytku a inventáře podnájematele, zůstávají prozatím bez užívání.

Čl. 2

Doba podnájmu se sjednává na dobu určitou od 1. září 2019 do 30. června 2024.

Čl. 3

Podnájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat výlučně pro vzdělávací účely.

Čl. 4

Na základě indexu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za rok 2018 činí koeficient po přepočtu ceny nájmu 1,021. V souladu s článkem IV., bod

5. smlouvy o nájmu nebytových prostorů č. 2008/707 upravuje pronajímatel roční nájemné za m² pronajímané plochy. S účinností od 1. července 2019 je pronajímatelem stanoveno roční nájemné ve výši 29 304,-Kč.

Podnájemce se zavazuje zaplatit podnájemateli úhradu ve výši 52,69,- Kč za 1 m², - Kč, přičemž celková roční cena podnájmu činí 16 257,-Kč. Podnájemce bude hradit roční nájemné ve čtvrtletních platbách předem vždy do desátého dne začínajícího čtvrtletí. S účinností od 1. července 2019 je podnájematelem podnájemci stanoveno čtvrtletní nájemné ve výši 4064,- Kč. Úhrada nájmu za září 2019 v celkové výši 1355,-Kč je splatná k 10. září 2019.

Podnájematel upraví podnájemci výši nájmu vždy, kdy dojde k úpravě ceny nájmu ze strany pronajímatele. Úpravu výše nájmu oznámí podnájemateli podnájemci bez zbytečného odkladu.

Sjednanou platbu podnájmu uhradí podnájemce bezhotovostně na účet podnájematele – č. účtu [redacted] **na základě vystavené faktury.** Neuhrazení podnájemného do shora uvedených termínů opravňuje podnájematele k odstoupení od smlouvy. Podnájemné je osvobozeno od DPH.

Čl. 5

Vzhledem k situaci popisované v článku 1 se podnájemce zavazuje:

- a) hradit náklady za spotřebované energie (topení a elektřina) za celý pavilon A,
- b) hradit náklady za vodné a stočné za celý pavilon A.

Podnájemce se dále zavazuje:

- c) zajistit úklid prostor podnájmu na vlastní vrub,
- d) pečovat o pronajaté prostory a věci movité s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je. Podnájemce je povinen provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a provozem pronajatých prostor a věcí movitých, zejména náklady spojené s malováním pronajatého nebytového prostoru, drobné opravy podlahových krytin, omítek, dveří a zámků, světel, okenních a dveřních skel a podobně,
- e) bezodkladně uvést do původního stavu věcné vybavení, které je v majetku podnájematele a které podnájemce bude užívat,
- f) provádět zimní údržbu vybraných přístupových chodníků a prostor před nebytovým prostorem – odklízení sněhu včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu,
- g) převzít odpovědnost za škody způsobené v důsledku užívání podnajatých prostor, a to jak samotným podnájemcem, tak i osobami, kterým umožní do podnajatých prostor vstup. Podnájemce bere na vědomí, že v budově i celém areálu školy je zákaz kouření,
- h) bez zbytečného odkladu oznámit podnájemateli nutnost případných oprav, které následně podnájemateli oznámí pronajímateli. Podnájemce umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která neplněním povinnosti vznikla,
- i) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy,

- j) umožnit podnajímateli za přítomnosti podnájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou.

Ustanovení čl. 5 a) a b) platí za podmínky, že podnajímatel bude:

- I. prostory nepodléhající této smlouvě o podnájmu jmenovitě učebnu u schodiště a dva kabiny v I. patře využívat výlučně jako skladovací prostor,
- II. zbývající prostory v I. patře nepodléhající této smlouvě o podnájmu jmenovitě dvě učebny a jeden kabinet nebudou podnajímatelem nikterak využívány.

Ve všech prostorách dle čl. 5 I. a II. budou všechny regulační ventily u všech radiátorů přistaveny na minimum tak, aby nedošlo k zamrznutí otopné soustavy. Podnájemce má právo stav nastavení radiátorů kontrolovat. V těchto prostorech nesmí podnajímatel vykonávat žádnou pracovní ani výchovně vzdělávací činnost.

Čl. 6

Podnajímatel se dále zavazuje:

- a) zajistit veškeré revize a prohlídky dle platných předpisů. Platby za provedené revize a prohlídky jsou hrazeny podnajímatelem i podnájemcem v poměru dle výměry nebytových prostor, které využívá jednotlivá smluvní strana,
- b) hradit náklady za srážkovou vodu v poměru dle využití plochy.

Čl. 7

Podnajímatel předává předmět podnájmu s níže uvedenými nedostatky:

- a) železné vchodové a únikové dveře jsou značně opotřebované a zkorodované, v zimním období promrzají a je obtížné je zavřít,
- b) únikový chodník má výtluky,
- c) výmalba chodeb a tříd je opotřebovaná,
- d) okna jsou stará dřevěná, místy netěsní,
- e) podlahová krytina v učebně dole uprostřed má popraskané spoje.

Podnajímatel v prostorech podnájmu přenechává podnájemci k užívání:

- a) vestavnou sestavu bílého kancelářského nábytku (3 učitelská místa) – bez vad,
- b) 15 kusů závěsů – špinavé po ročním užívání.

Čl. 8

Tato smlouva je platná od 6. srpna 2019, kdy je podnájemci umožněno pronajaté prostory užívat za účelem přípravy těchto prostor pro výchovně vzdělávací činnost. Tato smlouva je účinná od 1. září 2019.

Čl. 9

Podnájemní vztah zaniká

- a) písemnou dohodou mezi podnajímatelem a podnájemcem,
- b) uplynutím doby podnájmu,
- c) písemnou výpovědí podnájemní smlouvy kteroukoli ze smluvních stran a to vždy s uvedením důvodu, přičemž podnajímatel je oprávněn podat výpověď pouze v případě prokazatelného porušení povinností vyplývajících z článku 5 této smlouvy a v případě prodlevy s placením podnájmu trvajících déle než jeden měsíc po stanoveném datu úhrady.


Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Podnájemce se zavazuje v případě zániku podnájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat, včetně věcí movitých, podnajímateli nebo jeho zástupci a to nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty. Stav předání podnájemních prostor a movitých věcí musí odpovídat přinejmenším popisu stavu v době zahájení podnájmu dle článku 7.

Čl. 10


Právní vztahy z této podnájemní smlouvy vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb.. Změny smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou paré.

Fotokopie platných revizí budou podnájemci dodány do 2. září 2019.

V Orlové dne 6. srpna 2019



Mgr. Richard Adamus, Ph.D.



Mgr. Irena Kněžíková

