

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR

Smluvní strany:

Alotria s.r.o.

se sídlem Měšice, Nosticova 590, PSČ 250 64

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 301333

IČ: 07459971

Bankovní spojení: Raiffeisen Bank, č. účtu 906061002/5500

zastoupená Mgr. Ivetou Kameníkovou, jednatelkou společnosti

(dále jen "nájemce")

a

Základní škola a mateřská škola Hovorčovice, příspěvková organizace

Revoluční č. 903

250 64 Hovorčovice

IČ: 70999431

zastoupená Mgr. Janou Hirkovou, ředitelkou školy

(dále jen "podnájemce")

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Nájemce prohlašuje, že má na základě uzavřené nájemní smlouvy s vlastníkem právo užívat prostory určené k podnikání, a to:
 - budovu č.p. 590, na stavební parcele č. 7/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí pro katastrální území Měšice u Prahy, obec Měšice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „Budova“).Vlastník Budovy je dále označován též jako „Pronajímatel“.
- 1.2 Nájemce v Budově provozuje Centrum volného času, jehož cílem je zabezpečit naplňování volnočasových aktivit pro děti a mládež včetně efektivního využití nebytových prostor nacházejících se v Budově pro kulturní a společenské využití ostatních věkových kategorií, zejména pak seniorů včetně poskytnutí zázemí pro místní společenské a zájmové spolky s cílem umožnit efektivní využívání volného času, podpořit společenský život a tím přispět k rozvoji obce Měšice (dále jen „Centrum volného času“).
- 1.3 Nájemce je současně oprávněn s předmětem nájmu využívat i zpevněné plochy u Budovy za účelem parkování návštěvníků Budovy (dále jen „Parkoviště“).
- 1.4 Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a dát Budovu nebo její část do podnájmu a zároveň umožnit podnájemci užívání části Parkoviště.

Článek II.

Předmět a účel podnájmu

- 2.1 Nájemce touto smlouvou pronajímá podnájemci tyto prostory určené k podnikání:
- učebnu v prvním patře Budovy, prostor č. 211 o výměře 33,21 m².
 - učebnu v prvním patře Budovy, prostor č. 212 o výměře 41,78 m²
 - šatnu v prvním patře Budovy, prostor č. 208 o výměře 5,93 m²
- 2.2 Předmět podnájmu nájemce pronajímá bez jakéhokoli vybavení pro účely základního vzdělávání po dobu školního roku 2021/2022 (viz čl. III).
- 2.3 Nájemce ve spolupráci s podnájemcem umožní splnění podmínek Krajské hygienické správy pro základní vzdělávání žáků; jedná se o odstranění přičky, o úpravu osvětlení a podmínek hluku. Nájemce též umožní podnájemci umístění tabulí do obou pronajatých učeben.
- 2.4 Změny dle bodu 2.3 budou realizovány na základě vzájemné dohody mezi nájemcem a podnájemcem.
- 2.5 Předmět podnájmu bude předán na základě předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace stávajícího stavu předmětu podnájmu.
- 2.6 Podnájemce Předmět podnájmu do podnájmu od nájemce přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 2.7 Při užívání Předmětu podnájmu může podnájemce bezplatně užívat tyto společné prostory Budovy:
- sociální zařízení v prvním patře
- Podnájemce není oprávněn užívat další prostory Budovy.
- 2.8 Podnájemce se zavazuje, že Předmět podnájmu a společné prostory Budovy bude užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou.

Článek III.

Doba podnájmu

- 3.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 23. 8. 2021 do 30. 6. 2022.

Článek IV.

Podnájemné

- 4.1 Měsíční podnájemné za užívání Předmětu podnájmu činí 25.000,- Kč s výjimkou podnájemného za prosinec 2021, které činí 20.000,- Kč. Nájem je dle platných právních předpisů osvobozen od DPH (§ 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).

- 4.2 Podnájemné je povinen platit podnájemce bezhotovostně na účet nájemce č. účtu 906061002/5500 u banky Raiffeisen Bank popřípadě na takový účet nájemce, který nájemce podnájemci k placení podnájemného písemně určí. Podnájemné je splatné 25. dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za nějž se podnájemné platí. Dnem splnění povinnosti úhrady podnájemného je den připsání stanovené částky na účet nájemce.
- 4.3 Nezaplatí-li podnájemce nájemci včas a řádně podnájemné, je povinen zaplatit nájemci vedle právními předpisy stanoveného úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody v plné výši.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly, že pokud by v průběhu trvání této smlouvy z důvodu opatření souvisejících s pandemií koronaviru SARS CoV-2 nemohl podnájemce užívat Předmět podnájmu k účelům dohodnutým v této smlouvě, sníží nájemce podnájemné za dobu, kdy nebude podnájemce moci Předmět podnájmu užívat, tak, aby podnájemné krylo nájemcovy výdaje a náklady spojené s Předmětem podnájmu. Neprokáže-li nájemce podnájemci, že jeho výdaje a náklady spojené s Předmětem podnájmu jsou vyšší a nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, sníží nájemce podnájemné na 5.000,- Kč měsíčně.

Článek V.

Služby poskytované s užíváním Předmětu podnájmu

- 5.1 Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním Předmětu podnájmu spojeno, nájemce podnájemci zdarma zajistí
- dodávku tepla
 - dodávku elektřiny
 - odvoz odpadu
 - pitnou vodu
 - základní úklid, specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy
 - klíče od Budovy v počtu 2 kusy a klíče od Předmětu podnájmu v počtu 2 kusy

Článek VI.

Udržování Předmětu podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

- 6.1 Podnájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda a plyn (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby Předmětu podnájmu a Budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a nájemce nemá žádný jiný jejich zdroj, ani jej nebude zajišťovat. Proto, se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti podnájemce odebírat z rozvodů instalovaných v Předmětu podnájmu a společných prostorách Budovy elektrickou energii, studenou a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení Předmětu podnájmu nebo udržovat v Předmětu podnájmu odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin, se nepovažují za neplnění povinností nájemce z této smlouvy nebo jeho povinností ani za nezpůsobilost Předmětu podnájmu ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností nájemce ani za nezpůsobilost Předmětu podnájmu ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je nájemce nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického

- zákona).
- 6.2 Podnájemci je znám technický stav a stavební určení Předmětu podnájmu a potvrzuje, že je způsobilý k smlouvenému užívání.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

7.1 Nájemce je oprávněn

- a) kontrolovat, zda podnájemce užívá Předmět podnájmu v souladu s právními předpisy a touto smlouvou;
- b) kontrolovat zejména, zda podnájemce dodržuje veškeré povinnosti stanovené bezpečnostními, hygienickými a dalšími předpisy vztahující se na provoz Centra volného času;
- c) za účelem plnění svých povinností vůči pronajímateli si vyžadovat od podnájemce předkládání potřebných dokumentů, zpráv či prohlášení.

7.2 Nájemce je povinen

- a) předat podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání ke dni stanoveném v bodě 3.2 této smlouvy; o stavu Předmětu nájmu v době předání sepíše obě smluvní strany Předávací protokol s fotodokumentací;
- b) zajistit podnájemci nerušené a řádné užívání Předmětu podnájmu během trvání podnájmu;
- c) informovat podnájemce o jakýchkoli nepravidelných či výjimečných akcích konaných v Budově a přilehlém okolí organizovaných Centrem volného času nebo s jeho vědomím či souhlasem, zejména pak o akcích konaných mimo pravidelnou otvírací dobu Centra volného času.
- d) v přiměřené lhůtě podnájemce seznámit s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného pokud budou opravy probíhat pouze po nezbytně nutnou dobu a nezbytném rozsahu.

Článek VIII.

Práva a povinnosti podnájemce

- 8.1 Podnájemce je oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou a právními předpisy Předmět podnájmu k provozování shora uvedené činnosti, avšak pouze v rozsahu a způsobem dohodnutým v této smlouvě;
- 8.2 Podnájemce je povinen:
- a) svým nákladem udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém smlouvenému užívání, zejména není oprávněn požadovat na nájemci z takového titulu úhradu nákladů s tím spojených, a to ani v průběhu ani po ukončení podnájmu.

- b) dbát na dodržování hygienických předpisů, plnit zákonné povinnosti při likvidaci odpadů, dbát na náležitý úklid a likvidaci odpadu;
- c) neprodleně oznámit nájemci všechny havárie, závady a škody vzniklé na Předmětu podnájmu;
- d) instalovat či používat v Předmětu podnájmu pouze takové přístroje, jejichž vibrace, hluk, popř. prach a jiné znečištění, nebudou omezovat práva nájemce či jiných osob v sousedství a nebudou překračovat míru přípustnou dle příslušných právních předpisů na ochranu zdraví a životního prostředí;
- e) bez zbytečného odkladu informovat nájemce o závadách a škodách způsobených v či na Předmětu podnájmu jeho zaviněním, nebo zaviněním jiných osob, které se v Předmětu podnájmu pohybovaly, tyto závady a škody odstranit na své náklady, případně nahradit nájemci veškerou škodu, která mu v této souvislosti vznikne;
- f) nepoužívat nebo neprovozovat zařízení nebo vybavení, které poškozuje Předmět podnájmu jeho statiku nebo zpevněné plochy a přístupové cesty k Předmětu podnájmu;
- g) nevnášet, nepoužívat a neskladovat v Předmětu podnájmu jedovaté, znečišťující a nebezpečné látky;
- h) dbát, aby Předmět podnájmu nebyl nedostatečnou údržbou a opravami nadměrně opotřebováván; podnájemce se zavazuje umožnit nájemci kdykoliv kontrolu péče podnájemce o Předmět podnájmu a kontrolu jeho stavu; v případě havarijního stavu, je nájemce a pronajímatel oprávněn a povinen učinit přiměřená opatření k ochraně majetku podnájemce;
- i) informovat nájemce o jakýchkoli nepravidelných či výjimečných akcích konaných v Předmětu podnájmu, zejména pak o akcích konaných mimo dobu pravidelného provozu v Předmětu podnájmu nebo o víkendech či svátcích;
- j) poskytnout nájemci za účelem plnění jeho povinností ve vztahu k pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména předložit potřebné dokumenty, zprávy či prohlášení nájemci na základě jeho žádosti ve lhůtě 2 pracovních dní od doručení žádosti, pro případ nesplnění této povinnosti sjednávají smluvní strany právo nájemce od této smlouvy odstoupit;
- k) mít po celou dobu platnosti této smlouvy uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody způsobené jeho činností. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce nemá uzavřenou pojistnou smlouvu na majetek podnájemce a neručí za jeho poškození, ztrátu apod. způsobené vnějšími subjekty či vlivy.

8.3 Podnájemce není oprávněn:

- a) využívat služeb recepce;
- b) přenechat užívání Předmětu podnájmu, ať již formou podnájmu, výpůjčky nebo jiného obdobného právního jednání, jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
- c) provádět na a v Předmětu podnájmu změny, nástavby, dostavby, konstrukční úpravy, modernizace anebo jiné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

8.4 Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen s místními provozními podmínkami a odpovídá za plnění povinností uložených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a za bezpečnost při práci. Podnájemce je rovněž povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.

Článek IX.

Ukončení podnájemního vztahu

- 9.1 Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí 30. 6. 2022
- 9.2 Smluvní vztah založený touto smlouvou vždy končí ukončením nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, na základě kterého je nájemce nájemcem Budovy.
- 9.3 Nejpozději tři dny po skončení podnájemní předá podnájemce nájemci Předmět podnájemní řádně vyklizený. Podnájemce je povinen předat Předmět podnájemní ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu Předmětu podnájemní se sepíše zápis. V případě, že podnájemce do skončení podnájemní Předmět podnájemní nevyklidí a nepředá protokolárně nájemci dobrovolně, je nájemce oprávněn bez přítomnosti podnájemce vstoupit do Předmětu podnájemní, vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady podnájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených nájemcem, nezaplaceného podnájemního a dalších finančních závazků podnájemce vůči nájemci. Podnájemce tak výslovně souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn k postupu dle § 1395 a násl. občanského zákoníku, zejména pak je oprávněn uspokojit svou pohledávku z výtěžku zpeněžení zadržovaných věcí.
- 9.4 Nájemce může tuto podnájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že podnájemce hrubě porušuje tuto smlouvu zejména tím, že
- je v prodlení s placením podnájemního více než 15 dnů,
 - svým chováním poškozuje dobré jméno nájemce,
 - jeho chování je v rozporu s dobrými mravy,
 - svým chováním brání řádnému užívání Budovy a přilehlých pozemků ostatním oprávněným osobám nebo jejich užívání svým chováním ztěžuje,
 - využívá přístup do Budovy a Předmětu podnájemní v rozporu s touto smlouvou,
 - jinak hrubě porušil tuto smlouvu.
- 9.5 Nájemce může tuto podnájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností rovněž v případě, že na podnájemce bude podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Podnájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce nepostoupí práva a povinnosti plynoucí pro něj z této smlouvy třetí osobě.
- 10.2 Veškerá oznámení, souhlasy a další komunikace vyžadované touto smlouvou, budou učiněna písemně a budou považována za obdržena a účinná dnem jejich skutečného obdržení smluvní stranou, která je adresátem, nebo pokud do tří pracovních dnů nedoručí adresátem, třetí pracovní den po jejich odeslání smluvní straně, která je adresátem, s využitím provozovatele poštovních služeb. Adresy uvedené v této smlouvě jsou pro smluvní strany z hlediska doručování písemností závazné v podobě, v jaké jsou uvedeny v úvodních ustanoveních smlouvy nebo v podobě jejich písemné změny formou dodatku této smlouvy nebo písemného oznámení druhé smluvní straně. Podnájemci lze doručovat písemnosti rovněž v Předmětu podnájemní.
- 10.3 Tuto smlouvu lze měnit, nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

Specifikace základního úklidu pronajatých a užívaných prostor

Učebny a chodba – denní úklid:

- otevřít a zavřít okna (vyvětrat)
- vyprázdnit koše, smetí odnést do kontejneru
- zamést a vytřít podlahy, koberce vysát vysavačem
- umytí kuchyňského dřezu a otření linky
- umýt umývadla, zrcadla a obklady kolem nich
- vydezinfikovat vypínače a kliky u dveří
- otření lavic a katedry (stačí 1x týdně)
- otřít prach ze všech dosažitelných a volně přístupných míst (stačí 2x týdně),
- umytí oken (2x ročně: září a březen)
- před odchodem zhasnout a zamknout, zkontrolovat zavření oken.

WC, umývárny – denní úklid:

- otevřít a zavřít okna (vyvětrat)
- vyprázdnit koše, smetí odnést do kontejneru
- zamést a vytřít podlahy
- umýt a vydezinfikovat umyvadla, toaletní mísy včetně prkénka, mušle; důkladně vše propláchnout vodou
- otřít prach ze všech dosažitelných a volně přístupných míst (stačí 2x týdně),
- kontrola papírových ručníků, tekutého mýdla a toaletního papíru – jejich pravidelné doplnění
- umýt kliky a vypínače dezinfekčním prostředkem
- umytí oken (2x ročně: září a březen)
- před odchodem zhasnout, zkontrolovat zavření oken.

- 10.4 Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jeden.
- 10.5 Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
- 10.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Měsících dne 27.7.2021

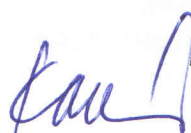
V Měsících dne 27.7.2021

Nájemce:

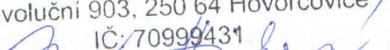
Alotria s.r.o

Podnájemce:

Základní škola a mateřská škola Hovorčovice, p. o.


ALOTRIA s.r.o.
Nosticova 590
250 64 MĚŠICE
IČ: 07459971
DIČ: CZ07459971

Mgr. Iveta Kameníková, jednatelka

Základní škola a mateřská škola
Hovorčovice,
příspěvková organizace
Revoluční 903, 250 64 Hovorčovice
IČ: 70999431


Mgr. Jana Hirková, ředitelka školy

PLATEBNÍ KALENDÁŘ K PODNÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Tento platební kalendář je nedílnou součástí Smlouvy o podpronájmu prostor.

Nájemce: ALOTRIA, s.r.o.
Nosticova 590
250 64 Měšice
IČ: 07459971
DIČ: CZ07459971

Podnájemce: ZŠ a MŠ Hovorčovice, p. o.
Revoluční č. 903
250 64 Hovorčovice
IČ: 70999431
DIČ: CZ70999431

Podnájem období	za	Datum splatnosti	Základ DPH (sazba 0% DPH)
srpen 2021		25.07.21	7 260 Kč
září 2021		25.08.21	25 000 Kč
říjen 2021		25.09.21	25 000 Kč
listopad 2021		25.10.21	25 000 Kč
prosinec 2021		25.11.21	20 000 Kč
leden 2022		25.12.21	25 000 Kč
únor 2022		25.01.22	25 000 Kč
březen 2022		25.02.22	25 000 Kč
duben 2022		25.03.22	25 000 Kč
květen 2022		25.04.22	25 000 Kč
červen 2022		25.05.22	25 000 Kč

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a. s. ✓
Číslo účtu: 906061002/5500 ✓
Variabilní symbol: 70999431 ✓

Km J. P.