

13/6.1894354/2022

Obchodní akademie Dr. E. Beneše
datum: 10.6.2022
č. j.: 0836/2022/OAVKL
počet listů: 1
počet listů příloh: 2

Smlouva o vypořádání závazků

uzavřená dle § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Nájemce: Obchodní akademie Dr. Edvarda Beneše Slaný, Smetanovo nám. 1200
Sídlo: Smetanovo nám. 1200, 274 01 Slaný
IČ: 61894354
Zastoupena: ing. Michaelou Seghmanovou, ředitelkou školy
a
Podnájemce: Základní škola a mateřská škola Montessori Slaný, s.r.o.
Sídlo: Hradečno 32, 273 04 Kačice
IČ: 05299497
Zastoupena: Mgr. Janou Udatnou, ředitelkou

Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely dne 16. 12.2020 Smlouvu č. 15/61894354/2020, jejímž předmětem byla podnájemní smlouva na prostory 2. nadzemního podlaží staré budovy obchodní akademie na období 1. ledna 2021 – 31. července 2022.
2. Strana nájemce je povinným subjektem pro uveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v ustanovení odst. 1. tohoto článku a má povinnost uzavřenou smlouvu uveřejnit postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku sjednání této smlouvy nedošlo k uveřejnění smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku v registru smluv, a že jsou si vědomy právních následků s tím spojených.
4. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané smlouvy, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti uzavřené smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění smlouvy v registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto novou smlouvu ve znění, jak je dále uvedeno.

II.

Práva a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany si tímto ujednáním vzájemně stvrzují, že obsah vzájemných práv a povinností, který touto smlouvou nově sjednávají, je zcela a beze zbytku vyjádřen textem původně sjednané smlouvy, která tvoří pro tyto účely přílohu této smlouvy. Lhůty se rovněž řídí původně sjednanou smlouvou a počítají se od uplynutí 31 dnů od data jejího uzavření.

2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění na základě původně sjednané smlouvy považují za plnění dle této smlouvy, a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Smluvní strany prohlašují, že veškerá budoucí plnění z této smlouvy, která mají být od okamžiku jejího uveřejnění v registru smluv plněna v souladu s obsahem vzájemných závazků vyjádřeným v příloze této smlouvy, budou splněna podle sjednaných podmínek.
4. Smluvní strana, která je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se tímto zavazuje druhé smluvní straně k neprodlenému uveřejnění této smlouvy a její kompletní přílohy v registru smluv v souladu s ustanovením § 5 zákona o registru smluv.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva o vypořádání závazků je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

Příloha č. 1 – Smlouva č.15/61894354/2020 ze dne 16. 12. 2020

Slaný*10. 6.*.....2022

Slaný*10. 6.*.....2022



nájemce

podnájemce

Smlouva o podnájmu nebytových prostor č. 15/61894354/2020

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

Obchodní akademie Dr. Edvarda Beneše, Slaný, Smetanovo nám. 1200
IČ 61894354


DIČ CZ61894354

se sídlem: Smetanovo náměstí 1200, Slaný, PSČ 274 01

zastoupený: Ing. Michaelou Seghmanovou, ředitelkou

IČ: 61894354 (není plátce DPH)

bankovní spojení: 

telefon: 312 522 422, 

(dále jen nájemce)

Obchodní akademie Dr. E. Beneše

datum: 21. 12. 2020

č. j.: 1256/2020/OAVK

počet listů: 2

počet listů příloh: 3

a

Základní škola a mateřská škola Montessori Slaný, s. r. o.

se sídlem: Hradečno 32, 273 04 Kačice

zastoupená: Mgr. Janou Udatnou, ředitelkou

bankovní spojení: 

IČ: 05299497 (není plátce DPH)

telefon: 

(dále jen podnájemce)

I

Předmět smlouvy

1. Strany této smlouvy se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2215, odst. 1, předpisu č. 89/2012 Sb., zákona občanského zákoníku, na této podnájemní smlouvě.
2. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi městem Slaný (dále jen pronajímatel) a Středočeským krajem dne 19. 12. 2006 nájemcem nebytových prostor na adrese Slaný, Smetanovo náměstí 1200. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

II

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci nebytové prostory nacházející se ve druhém nadzemním podlaží tzv. staré budovy specifikované v čl. I této smlouvy (dále jen „prostor“), a to:

Prostor	Výměra (m ²)
místnost č. 35, učebna	70,04
místnost č. 36, učebna	63,76
místnost č. 37, učebna	62,73
chodba před učebnami	86,20
WC chlapci	10,22
WC dívky	15,12
chodba u schodiště	44,40
místnost č. 34, učebna	36,57
místnost č. 33, spojené učebny	123,88
knihovna s chodbičkou	53,09
kancelář v knihovně	11,01
WC	25,21
chodba	31,00
Celkem	633,23

2. Současně s podnájmem prostor je podnájemce oprávněn užívat společné prostory k přístupu do podnajatého prostoru, a to:

Prostor	Výměra (m ²)
zádveří	5,88
vstupní hala	72,47
schodiště z přízemí do 1. NP staré budovy	49,00
schodiště z 1. NP do 2. NP staré budovy	49,00
Celkem	176,35

Příspěvek za užívání společných prostor bude vypočten poměrem počtu osob (žáků a zaměstnanců) obou škol využívajících budovu.

3. Zaměstnancům podnájemce bude umožněno využívat bezplatně učitelské WC nájemce v 2. NP.
4. Podnájemce je rovněž oprávněn užívat movité věci, na kterých se nájemce a podnájemce předem dohodnou. Seznam předaných movitých věcí (dále jen „věci“) bude součástí protokolu o předání prostoru k užívání, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
5. Podnájemce již užívá prostor a věci v rozsahu dle této smlouvy od 1. června 2018 (smlouva o podnájmu č. 9/61894354/2016 ze dne 31. prosince 2016 ve znění dodatku č. 1 z 28. března 2018).
6. Podnajímané nebytové prostory výše specifikované jsou zakresleny v polohovém plánu, který je přílohou této smlouvy.

III Účel podnájmu

1. Prostor bude podnájemcem užíván výlučně k výchově a vzdělání.
2. Nájemce prohlašuje, že prostor je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel podnájmu.

IV Trvání podnájemního vztahu

1. Podnájemní vztah dle této smlouvy vznikne dnem 1. ledna 2021 a uzavírá se na dobu určitou, a to do 31. července 2022.

V Podnájemné

1. Podnájemné na 1 m² je dáno výší ročního nájemného placeného nájemcem pronajímateli a výměrou prostoru poskytnutého k užívání podnájemci na základě této smlouvy. Výše jednotkového podnájemného za m² na kalendářní rok bude podnájemci oznámena při podpisu smlouvy, a bude aktualizována vždy bezprostředně po oznámení výše nájemného pronajímatelem nájemci (což pronajímatel činí obvykle v lednu), a to před první splátkou na daný kalendářní rok¹.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci podnájemné ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájmu dle rozpisu plateb, který podnájemce obdrží nejpozději při předání prostoru a věcí k užívání.
3. V případě prodlení bude účtováno penále ve výši 0,001 dlužné částky denně.

VI Cena služeb souvisejících s podnájemním vztahem

1. Podnájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, poplatky za odvoz odpadu a pojištění, úklid a dezinfekci společných prostor dle aktuální hygienické situace².

¹ Aktuální výše nájemného pro 4. čtvrtletí 2020 je 16 226,45 Kč za měsíc, činila by 194 717,40 Kč za rok.

² Aktuální cena služeb pro 4. čtvrtletí 2020 činí 16 132,89 Kč za měsíc, což by bylo 193 594,68 Kč za rok.

2. Výše úhrady za služby související bude podnájemci oznámena při podpisu smlouvy a bude aktualizována vždy po obdržení vyúčtování za energií a služeb.
3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za související služby ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájmu, a to dle aktuálního rozpisu plateb.
4. Úhrada těchto služeb bude požadována za prostor uvedený v článku II, odstavce 1. a 2.
5. V případě prodlení bude účtováno penále ve výši 0,001 dlužné částky denně.

VII

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat prostory a věci v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Podnájemce je povinen hradit řádně, včas a na uvedený účet podnájemné, jakož i cenu služeb souvisejících s podnájemním vztahem dle čl. VI této smlouvy.
3. Podnájemce je oprávněn označit nebytové prostory vývěsním štítkem po předchozím souhlasu nájemce a pronajímatele.
4. Podnájemce je povinen pečovat o prostory a věci s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je, zajistit běžnou údržbu prostoru a věci a hradit náklady spojené s touto údržbou.
5. V případě potřeby úprav přesahujících rámec běžné údržby je podnájemce povinen toto projednat s nájemcem a pronajímatelem, ujednání o úpravách musí být učiněno písemně. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem výpovědi ze strany nájemce.
6. Provede-li podnájemce úpravy dle předchozího odstavce, věty první, na vlastní náklady, hodnota provedených oprav představuje tzv. nepeněžní nájemné a to bude zohledněno snížením podnájemného o hodnotu provedených úprav.
7. Podnájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě a dalších rozvodů. Podnájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou nájemci způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahy do sítí.
8. Způsobí-li podnájemce, jeho zaměstnanci, klienti či jiné osoby vykonávající práce související s účelem podnájmu na prostoru či věcech škodu, čímž vznikne potřeba zvýšených udržovacích nákladů nebo opravy, je podnájemce povinen zvýšené udržovací náklady či způsobenou uhradit a to i v případě, že zaměstnanec, klient či jiná osoba jednala v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce.
9. Podnájemce je povinen umožnit nájemci a jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontrol a revizí nebo kontroly dodržování této smlouvy.
10. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách, s nimiž bude seznámen nejpozději při předání nebo bezprostředně po jejich vydání nebo aktualizaci během doby trvání smlouvy.
11. Podnájemce je povinen zajistit na vlastní náklady revize spotřebičů, které užívá a předat kopii revizních zpráv nájemci, který je postoupí pronajímateli.

VIII

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, a to včetně umožnění přístupu do podnajatého prostoru přes společné prostory.
2. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, klienti jiné osoby vykonávající související práce v souladu s touto smlouvou na pronajatých prostorách či věcech škodu, poškodí je nebo jinak zapříčiní, že pronajaté prostory či věci nebudou způsobilé k řádnému a nerušenému užívání pro účel dle této smlouvy nebo vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů či potřebu opravy, je povinen v plném rozsahu uhradit podnájemci zvýšené náklady s tímto spojené po dobu, po kterou nebude možno prostory ke stanovenému účelu užívat.
3. Nájemce nebo jím písemně zmocněné osoby jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

IX
Zánik podnájemního vztahu

1. Podnájemní vztah zaniká
 - a) uplynutím doby sjednané touto smlouvou,
 - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,
 - c) písemnou výpovědí podnájemní smlouvy kteroukoli ze smluvních stran, a to s udáním důvodu a v takovém termínu, aby výpovědní lhůta činila nejméně 1 rok a uplynula v rozmezí 30. června až 31. srpna.
2. Podnájemce se zavazuje po zániku podnájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat, včetně věcí, nájemci nebo jeho zástupci a to nejpozději v den konce podnájemního vztahu sjednaného touto smlouvou nebo uplynutím výpovědní lhůty.
3. Provedl-li podnájemce zásahy do předmětu podnájmu, na nichž se předem nedohodl s nájemcem a pronajímatelem, je povinen uvést je do původního stavu nebo se dohodnout s nájemcem na jiném způsobu vyrovnání.

X
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
2. Veškeré změny této smlouvy je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran a v písemné formě.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom. Kopii smlouvy včetně příloh obdrží Město Slaný (pronajímatel) a Středočeský kraj (nájemce).
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Přílohy:

- souhlas pronajímatele
- polohový plán

Slaný 2020

Slaný 2020

za nájemce
Ing. Michaela Seghmanová

za podnájemce
Mgr. Jana Udatná