S m l o u v a o p o d n á j m u

číslo smlouvy podnájemce ZS072022

**AUTO – FIN, spol. s r.o.** se sídlem Mělník, Bezručova č. 187, PSČ 276 01

IČO : 47053569

DIČ: CZ47053569

Číslo bankovního účtu: 17207171/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15269
jednající Lucie Petržílková, Dis., jednatel

*na straně jedné jako nájemce*

 a

**Základní škola Mělník, Jaroslava Seiferta 148 příspěvková organizace**,

příspěvková organizace zřízena městem Mělník

se sídlem Jaroslava Seiferta 148, Mělník, PSČ 276 01

IČO : 47011327

DIČ: CZ47011327

Číslo bankovního účtu: 3596196/0300

jejímž jménem jedná ředitelka Mgr. Michaela Vacková, nar. 5.10.1972

*na straně druhé jako podnájemce*

u z a v í r a j í s účinností ode dne 01. 07. 2022 v souladu s ustanovením § 666 odst. 1. OZ.tuto

**smlouvu o podnájmu**

**I.**

**Předmět a účel podnájmu**

1. Nájemce vykonávající na základě nájemní smlouvy uzavřené se Sdružením sportovních svazů České republiky jako s pronajímatelem správu objektu pronajímatele v Bezručově ulici č. 187 v Mělníku včetně přilehlých pozemků s oprávněním v tomto objektu tyto nemovitosti dále přenechávat do podnájmu, přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu dále uvedené místnosti, další prostory a pozemky (dále jen Předmět podnájmu):

 **prostor umístění celková výměra**

 a) kancelář/učebna č. 16, 17, 18, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 30a, 31 patro 251,1 m2

 b) sklad č. 24, 25, 22 patro 62,4 m2

 c) sociální zařízení WC (muži, ženy, prostor úklidu) patro 54 m2

 d) poměrnou část společných prostor chodby k hlavnímu vchodu 50 m2

2. Předmět podnájmu bude užíván k účelu zřízení odloučeného pracoviště ZŠ. Základní škole Mělník, Jaroslava Seiferta 148, příspěvková organizace zřizované městem Mělník budou sloužit prostory k vykonávání těchto činností školy – základní škola, školní družina, výdejna jídla, činnosti školy budou zapsány do školského rejstříku.

3. Současně nájemce bude za úhradu podnájemci poskytovat:

* dodávku tepla
* dodávku elektrické energie
* dodávku vody a stočné
* odvoz odpadků

4. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu podnájmu a Předmět podnájmu do podnájmu k účelu uvedenému v bodě I./2 smlouvy přijímá a souhlasí s poskytováním služeb uvedených v bodě I./3 smlouvy.

**II.**

**Doba podnájmu**

1. Tato smlouva o podnájmu se uzavírá s účinností ode dne 01. 07. 2022 na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou v trvání šesti měsíců, která počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Je-li důvodem výpovědi porušení povinností sjednaných v této smlouvě, nebo vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, zejména pokud podnájemce neuhradí řádně a včas splatné nájemné a platby či zálohy za poskytované služby, nebo pokud pronajímatel nezajišťuje pro nájemce služby uvedené v bodě I./3 smlouvy přestože podnájemce za tyto služby řádně platí, sjednává se výpovědní lhůta v trvání jednoho měsíce, která počíná běžet od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V tomto případě musí být výpovědní důvod řádně ve výpovědi specifikován tak, aby nemohl být zaměněn s jiným výpovědním důvodem.
4. Dohodou smluvních stran lze podnájemní vztah skončit kdykoliv k dohodnutému termínu. Tato dohoda ke své platnosti vyžaduje písemnou formu.
5. Každá ze smluvních stran může od této smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů (zejména ust. § 679 občanského zákoníku).
6. Ke dni skončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen Předmět podnájmu vyklidit a vyklizený předat nájemci, ve stavu, v jakém ho ke dni účinnosti této smlouvy do podnájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. V případě nevyklizení Předmětu podnájmu při skončení podnájmu si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením ode dne skončení podnájemního vztahu do vyklizení Předmětu podnájmu. V této smluvní pokutě je obsažena i náhrada škody způsobená nájemci tím, že nemohl Předmět podnájmu pronajmout dalšímu podnájemci.

**III.**

 **Cena podnájmu a poskytovaných služeb a způsob jejich úhrady**

1. Výše úhrady za užívání Předmětu podnájmu – nájemné se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. dohodou smluvních stran celkovou částkou ve výši 436.172,**-** Kč ročně bez DPH. V souladu s ustanovením § 56 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění nájemce výši nájemného zvyšuje o daň z přidané hodnoty.
2. Nájemné je splatné na základě této smlouvy ve čtyřech čtvrtletních stejných splátkách předem po 109.043,**-** Kč bez DPH s termínem jeho splatnosti do desátého kalendářního dne prvého měsíce každého kalendářního čtvrtletí na účet nájemce vedený u Komerční banky a.s. v Mělníku č. účtu: 17207-171/0100 pod variabilním symbolem: číslo účetního dokladu případně. č. 108.
3. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce na náklady na služby specifikované v bodě I./3. smlouvy bude nájemci platit následující čtvrtletní zálohy v částce ve výši 54.500,- Kč bez DPH, která se skládá z těchto dílčích záloh, dle platebního kalendáře, který je vystaven na začátku kalendářního roku:

Záloha na vytápění ve výši 19000,- Kč

Záloha na dodávku elektrické energie 28000,- Kč

Záloha na vodné a stočné 5500,- Kč

Záloha na odvoz odpadu 2000,- Kč

1. Zálohy ve výši uvedené v bodu III./3. smlouvy jsou splatné společně se čtvrtletní splátkou nájemného na stejný účet nájemce uvedený v bodě III./2 smlouvy pod stejným variabilním symbolem, dle rozpisu platebního kalendáře vydaného na začátku každého kalendářního roku.
2. Po obdržení nájemného podle bodu III./2 smlouvy a zálohy podle bodu III./4. smlouvy pronajímatel do konce prvého kalendářního měsíce každého čtvrtletí vystaví nájemci daňový doklad na přijaté platby. Vyúčtování záloh provede pronajímatel nejméně 1x ročně, nejpozději do 1 měsíce od obdržení vyúčtování jednotlivých služeb jejich poskytovateli nájemci. Případné nedoplatky, nebo přeplatky jsou smluvní strany povinny vzájemně vypořádat do 14 dnů od vyhotovení tohoto vyúčtování.
3. Smluvní strany si ujednaly, že nájemné sjednané podle této smlouvy se zvýší o průměrnou míru indexu cen nájemného zjištěnou v rozhodném období (viz níže) podle údajů příslušného úředního orgánu státní správy, tj. Českého úřadu statistického v Praze, přičemž takto zvýšené nájemné zavazuje se podnájemce nájemci platit počínaje měsícem bezprostředně následujícím po skončení rozhodného období. Nebude – li v měsíci lednu, následujícím po skončení rozhodného období nájemci znám údaj o míře indexu cen nájemného, je nájemce oprávněn případný doplatek za předchozí období vyúčtovat podnájemci kdykoliv v průběhu roku následujícího po skončení rozhodného období a podnájemce je povinen nedoplatek podle této faktury nájemci zaplatit. Rozhodným obdobím se rozumí předchozí kalendářní rok tj. od 01. 01. do 31. 12. příslušného roku.
4. Rovněž výši záloh je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit, dojde-li k jejímu zvýšení ze strany poskytovatele této služby, jemuž za ni nájemce platí úhradu, a to v návaznosti na zvýšení cen služeb. Zvýšení je nájemce oprávněn jednostranně provést od prvého dne kalendářního čtvrtletí, v němž ke změně ceny služby dochází a to písemně. Rovněž v návaznosti na provedené vyúčtování je nájemce oprávněn provést úpravu výše zálohy v návaznosti na výsledky provedeného vyúčtování.
5. Splátka nájemného i zálohy na služby je zaplacena až její úhradou na účet nájemce uvedený v III./2. smlouvy. V případě opožděné úhrady jednotlivé splátky nájemného a zálohy na služby se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z vyúčtované částky za každý den prodlení do zaplacení.

 **IV.**

 **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce odevzdává, respektive již podnájemci ke dni účinnosti této smlouvy odevzdal Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zavazuje se zajišťovat pro podnájemce služby uvedené v čl. I./3. smlouvy.
2. Ve vztahu k pronajatým prostorám užívaným výlučně podnájemcem v rámci Předmětu podnájmu nájemce zajišťuje a provádí jejich opravy pouze v případě oprav nad rámec běžné údržby a oprav a opravy havárií. Potřebu takovýchto velkých oprav, příp. oprav v souvislosti s havárií je podnájemce povinen nájemci neprodleně sdělit a to písemně. Nájemce je povinen takovouto opravu zajistit a o termínu provedení opravy a pokud možno i o jejím rozsahu podnájemce informovat.
3. Nájemce prohlašuje, že objekt v Bezručově ulici čp. 187 v Mělníku, v němž se nachází Předmět podnájmu, je pronajímatelem pojištěn proti živelným pohromám. Podnájemce je povinen vznik škody na Předmětu podnájmu, který by byl pojistnou událostí nájemci neprodleně oznámit.
4. Nájemce má právo po celou dobu trvání této smlouvy v doprovodu podnájemce nebo osoby jím pověřené v předem dohodnutém termínu za účelem kontroly vstupovat do Předmětu podnájmu, kdykoli je to nutné.
5. Nájemce vydává Provozní řád objektu v Bezručově ulici čp. 187 v Mělníku a s jeho platným zněním podnájemce seznamuje. Současně platný provozní řád je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

**V.**

 **Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce je oprávněn nerušeně užívat Předmět podnájmu k účelu uvedenému v bodě I./2 smlouvy, nikoliv ale k účelům jiným. Podnájemce je oprávněn na místě určeném nájemcem umístit svoje firemní označení.

2. Podnájemce je povinen:

1. užívat Předmět podnájmu řádně a s potřebnou péčí tak, aby na Předmětu podnájmu nevznikla škoda,
2. hradit řádně a včas nájemné a zálohy za služby ve výši stanovené v daňovém dokladu vystaveném nájemcem v souladu s touto smlouvou a platebním kalendářem,
3. sám na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a opravy prostor, jež v rámci Předmětu podnájmu podnájemcem užívá výlučně sám,
4. dodržovat v plném rozsahu veškeré právní a další předpisy vztahující se k užívání Předmětu podnájmu zejména předpisy bezpečnostní, požární, hygienické, ekologické apod. a dále zajišťovat revize týkajících se jeho vlastních zařízení,
5. bez předchozího písemného souhlasu nájemce neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební ani jiné úpravy, případné schválené stavební úpravy provést výlučně na své náklady,
6. seznámit se s provozním řádem objektu a zajistit seznámení všech zaměstnanců, případně zákazníků a tento provozní řád dodržovat,
7. strpět opravy a odstraňování havárií a generálních oprav na Předmětu nájmu a v celém objektu budovy a další okolnosti s tím spojené.

3. Dal-li nájemce podnájemci souhlas k provedení stavebních nebo jiných úprav Předmětu podnájmu trvalého charakteru, veškeré tyto opravy a úpravy provádí podnájemce sám na své náklady bez nároku na jejich úhradu ze strany nájemce, pokud se k úhradě nákladů nebo jejich části nájemce písemně nezaváže.

4. Podnájemce odpovídá nájemci za škodu, která vznikla v Předmětu podnájmu nebo na Předmětu podnájmu činností podnájemce nebo osob, které se v Předmětu podnájmu se souhlasem podnájemce zdržují, nebo působením věcí podnájemce, kromě škody způsobené běžným opotřebením. Způsobí-li podnájemce nájemci nebo vlastníku objektu škodu, je povinen tuto škodu nahradit.

5. Pojištění věcí umístěných v Předmětu podnájmu, jakož i pojištění činnosti, které v Předmětu podnájmu podnájemce vykonává, si sjednává a hradí podnájemce.

6. Provede-li podnájemce změny na Předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce, je povinen na výzvu nájemce v určeném termínu uvést prostory do původního stavu, anebo v případě, že tyto změny budou zjištěny až při skončení podnájemního vztahu, uvést prostory na své náklady do původního stavu k datu skončení nájmu, nedohodne-li se s nájemcem jinak. Vznikne-li výše uvedenou skutečností nájemci škoda, je podnájemce povinen škodu v plné výši uhradit.

 **VI.**

 **Závěrečná a ostatní ujednání**

1. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích platnosti originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom jeho vyhotovení.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze platně sjednávat pouze písemně formou číslovaných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy vychází z jejich svobodné a vážné vůle, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Mělníku dne 30.6.2022

 Za nájemce: Za podnájemce:

AUTO – FIN, spol. s r.o. Základní škola Mělník, Jaroslava Seiferta 148 příspěvková organizace

 příspěvková organizace

 zřízena městem Mělník

-------------------------------- ------------------------------------

Lucie Petržílková, Dis. Mgr. Michaela Vacková

jednatel ka ředitelka