

Smlouva o podnájmu

Devátá rozvojová a.s.

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem Praha 9, Jablonecká 322/70, 190 00

vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. B 12246

zastoupena: Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva
(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Základní škola Novoborská

IČO: 61381276, DIČ: CZ61381276

se sídlem Praha 9 - Střížkov, Novoborská 371, PSČ 19000

vedená u MS v Praze, sp. zn. Pr 1122

zastoupena Ing. Terezou Štaubrovou, ředitelkou
(dále jako „**Nájemce**“)

(společně také jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají dle ust. § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**OZ**“) tuto **Smlouvu o podnájmu** (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Vymezení nemovitých věcí

1.1. Pronajímatel má na základě pachtovní smlouvy ze dne 27. června 2023, uzavřené s Městskou částí Praha 9 jako vykonavatelem práv vlastníka k nemovitým věcem ve vlastnictvím hlavního města Prahy, v pachtu následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. 1809/3 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/1 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/2 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/4 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/7 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/8 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/9 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/10 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/11 v k.ú. Vysočany,

všechny zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro k.ú. Vysočany, obec hl. m. Praha, na nichž je postavena stavba – objekt občanské vybavenosti (dále nemovité věci uvedené v tomto odstavci souhrnně jako „**Škola**“).

1.2. Nájemce je příspěvkovou organizací obce, zapsanou v rejstříku škol, vykonávající činnost veřejné základní školy. Budova, která je součástí Školy (dále jen „**Budova**“), je postavena a uzpůsobena účelu shodnému s předmětem činnosti Nájemce.

1.3. Přesné vymezení Budovy a její vztah ke konkrétním pozemkům (určení, součástí kterého z pozemků je a na kterých je postavena) bude upřesněno po kolaudaci, nejpozději ke dni počátku podnájmu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že si Budovu ještě před její kolaudací prohlédly a znají její přesné prostorové umístění i dispozici, tj. nemají pochybnosti o tom, co je předmětem nájmu dle této Smlouvy.

1.4. Vzhledem k tomu, že Pronajímatelem je pachtýřem, nikoliv vlastníkem Školy, tato Smlouva je smlouvou podnájemní. Pro zjednodušení v ní bude užíváno výrazů „nájem“ pro podnájem, „Pronajímatel“ pro podpronajímatele a „Nájemce“ pro podnájemce. Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními OZ pro podnájem, není-li v ní ujednáno něco jiného.

1.5. Písemný souhlas Městské části Praha 9 s uzavřením této Smlouvy tvoří závaznou přílohu č. 3 této Smlouvy.

1.6. Nájem je uzavírán z důvodu dočasného umístění části tříd (detašovaného pracoviště) základní školy, provozované Nájemcem na adrese jeho sídla.

II. Nájem

2.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je prostorově vymezená část Školy, konkrétně 1. a 2. patro Budovy a dále vymezený prostor šaten v přízemí Budovy, tak, jak je Předmět nájmu zakreslen a podrobně specifikován v závazné příloze č. 1 této Smlouvy, a to včetně všeho příslušenství a součástí (dále jen „**Předmět nájmu**“). Z mobiliáře se za součást Předmětu nájmu považuje pouze mobiliář pevně zabudovaný. Smluvní strany výslovně prohlašují, že předmětem nájmu není volně stojící školní nábytek, který si Nájemce obstará na svou odpovědnost a náklady.

2.2. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem ujednaným touto Smlouvou, Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli ujednané nájemné a dodržovat veškeré další povinnosti ujednané v této Smlouvě. Současně s Předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat pro svou činnost rovněž nezbytné společné prostory, vchody, atrium a chodby vedoucí k Předmětu nájmu, prostor školní jídelny a dále sportoviště Školy, která jsou rovněž vyznačena v příloze č. 1, a to podle ujednaného harmonogramu využití sportovišť a školní jídelny, který tvoří závaznou přílohu č. 2 této

Smlouvy. Smluvní strany si ujednávají, že změna harmonogramu využití sportovišť a školní jídelny je možná oboustranným písemným ujednáním bez nutnosti dodatku k této Smlouvě. Sportovní pomůcky, které nejsou pevně spojeny se stavbou, si obstarává Nájemce sám na své náklady. Nájemce si je může ukládat v nářadovně či jiném vhodném prostoru, určeném Pronajímatelem, po předchozím projednání s ostatními nájemci. Jidelna je přebírána i předávána uklizená, předat ji uklizenou je odpovědností Nájemce.

2.3. Nájem se uzavírá na dobu určitou, v trvání ode dne 01.09.2023 do dne 31.08.2024.

2.4. Závazným účelem nájmu je provozování školní výuky ve třídách základní školy včetně pojmově souvisejících činností (zejm. školní družina, sportovní a zájmové aktivity žáků školy). Nájemce prohlašuje, že má veškerá oprávnění k výkonu uvedené činnosti a že Předmět nájmu je vhodný pro dosahování ujednaného účelu nájmu.


2.5. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému než ujednanému účelu ani poskytnout Předmět nájmu či kteroukoliv jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s výjimkou krátkodobých pronájmů, nepřesahujících trváním nepřetržitě 48 hodin, pro poskytovatele vzdělávacích, výchovných a volnočasových aktivit.

2.6. Předmět nájmu bude Nájemci předán ke dni počátku nájmu dle této Smlouvy, o čemž smluvní strany pořídí předávací protokol, spolu s Předmětem nájmu budou předány čipy, klíče či přístupové údaje k Předmětu nájmu.

2.7. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu podrobně prohlédl, že nevykazuje žádné zjevné vady a že je vhodný a způsobilý pro ujednaný účel.

III. Nájemné

3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, jehož výše je dohodou smluvních stran ujednána v částce **250.000,- Kč** (slovy: dvě_stě_padesát_tisíc_korun_českých) **bez DPH za celou dobu trvání nájmu** (dále jen „nájemné“).

3.2. Nájemné za celou dobu trvání nájmu je hrazeno v jediné splátce, splatné ke dni 30.09.2023, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.:  variabilní symbol bude uveden na faktuře. K nájemnému bude připočtena DPH v aktuální zákonné sazbě, již uhradí Nájemce spolu s nájemným. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání platby na bankovní účet Pronajímatele.

3.3. Nejpozději 15 kalendářních dnů před splatností nájemného vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu se všemi náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů. Bude-li některá z podstatných náležitostí chybět, je Nájemce oprávněn fakturu Pronajímateli vrátit

k doplnění či přepracování. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že právním titulem k hrazení nájemného je tato Smlouva, nikoliv vystavená faktura. Tím není dotčena povinnost faktury vystavovat dle této Smlouvy.

IV.

Úhrada za služby

4.1. Nájemce hradí Pronajímateli náklady na služby, spočívající v provozních nákladech souvisejících s užíváním Předmětem nájmu a společných prostor Školy, blíže specifikovaných ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Cena služeb je stanovena jako paušální sazba na základě technického propočtu Pronajímatele poměrem výměry plochy Předmětu nájmu k výměře plochy všech prostor Školy. Výše úhrady za služby je stanovena částkou uvedenou ve shora citované příloze č. 4 této Smlouvy. Výše částky může být v průběhu trvání nájmu Pronajímatelem jednostranně měněna, a to na základě Pronajímatelem nezaviněných změn cen upravených dodavatelem energií a to vždy od prvního dne měsíce následujícího poté co Nájemce obdrží od Pronajímatele oznámení o změně cen ve formě nového výpočtového listu, jenž beze změny této Smlouvy nahradí shora uvedenou přílohu č. 4 této Smlouvy. Změny je Pronajímatel povinen sdělit Nájemci v dostatečném časovém předstihu před termínem další úhrady. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci veškeré služby uvedené ve výpočtovém listě.

4.2. Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci ve výpočtovém listě přiměřenou měsíční zálohu na služby, již Nájemce bude hradit dle pokynů uvedených ve výpočtovém listě. Pronajímatel na zálohy i na vyúčtování služeb vystaví Nájemci fakturu v obvyklých lhůtách dle jejich splatnosti. Zálohy budou ročně vyúčtovány a smluvní strany si vyrovnají přeplatek či nedoplatek do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování na základě faktury vystavené příslušnou smluvní stranou s 15denní splatností. Nájemce je oprávněn vznést proti vyúčtování do 15 kalendářních písemnou námitku, v takovém případě se Pronajímatel zavazuje uplatnit reklamaci u dodavatele energií. Až do vyřízení reklamace neběží lhůta splatnosti faktury.

4.3. Při užívání školní jídelny si nájemce ujedná nákup obědů a veškerého dalšího zboží a služeb svým jménem, na vlastní náklady a odpovědnost na základě vlastního smluvního vztahu.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu pořádek a vykonávat na své náklady a na svou odpovědnost každodenní i generální úklid v rozsahu dle vyhlášky č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, v platném znění; dále je Nájemce povinen na své náklady a na svou odpovědnost vykonávat správu, běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, a to sám nebo prostřednictvím nasmlouvané třetí osoby, přičemž Pronajímateli za plnění této



povinnosti ve všech případech odpovídá sám. Revizi technických zařízení, která jsou pronajímána spolu s Předmětem nájmu, provádí na své náklady a odpovědnost Pronajímatel. Nájemce provádí na své náklady údržbu a opravy veškerých zařízení, který do Předmětu nájmu vnese, jakož i na svou odpovědnost a náklady odpovídá za jejich pravidelné revize, které Pronajímateli na vyzvání doloží. Nájemce se zavazuje celý objekt Budovy Školy zabezpečovat o víkendech, dnech pracovního klidu a každodenně mezi 21.00 a 6.30 hodin zabezpečovacím systémem a jím pověřenou osobou (školníkem).

5.2. Nájemce je dále povinen přispívat Pronajímateli na úklid a běžnou údržbu jím spoluužívaných společných prostor Budovy včetně sportovišť, a to částkou, která je dle spravedlivého propočtu (míra užívání prostor, počet žáků) stanovena ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 4 této Smlouvy, včetně splatnosti příspěvku. Pro případné změny výše a splatnosti příspěvku se přiměřeně použije ujednání odst. 4.1. této Smlouvy. Pronajímatel na příspěvek vystaví Nájemci fakturu v obvyklých lhůtách dle jeho splatnosti.

5.3. Veškeré náklady, které je třeba vynaložit k naplňování účelu nájmu či uzpůsobení Předmětu nájmu danému účelu nese výhradně Nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany předem písemně jinak. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu nájmu. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele činit podstatné úpravy Předmětu nájmu, zejména pak úpravy vyžadující stavební či jiné obdobné povolení či rozhodnutí správního orgánu.

5.4. V případě potřeby nikoliv běžné údržby či nikoliv drobné opravy Předmětu nájmu či kterékoliv jeho části či součásti je Nájemce povinen bezodkladně a doložitelně upozornit Pronajímatele na jejich potřebu a dbát jeho pokynů. V případě nezbytné údržby a oprav je Nájemce povinen strpět odpovídající omezení. V případě omezení, jež podstatně, po dobu delším než 1 týden, omezuje činnost Nájemce, má Nájemce právo na přiměřené snížení nájemného, neposkytne-li mu Pronajímatel odpovídající náhradní řešení.

5.5. Pronajímatel či Městská část Praha 9 nebo jimi pověřený zástupce je oprávněn provádět přiměřenou kontrolu plnění kterékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy či platných právních předpisů, a za tím účelem vstupovat na Předmět nájmu, k čemuž se Nájemce zavazuje poskytovat mu přiměřenou součinnost.

5.6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární, hygienické, ekologické, pracovněprávní i jiné platné právní předpisy vztahující se ke všem činnostem vykonávaným na Předmětu nájmu, jakož i předpisy regulující jím vykonávanou činnost.

5.7. Nájemce odpovídá v průběhu trvání nájmu za škodu způsobenou nad rámec běžného opotřebení na Předmětu nájmu, jeho částech, součástech a příslušenství včetně movitého vybavení, jakož i za škodu způsobenou na věcech vnesených a škodu způsobenou na Předmětu nájmu třetími osobami a třetími osobám. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho pracovníky

či třetími osobami. Nájemce je povinen se na škody způsobené dle tohoto odstavce přiměřeně pojistit, a to na celou dobu trvání nájmu.

5.8. Zhodnotí-li Nájemce Předmět nájmu či kteroukoliv část Školy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nemá právo na žádnou náhradu zhodnocení ani vyrovnání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5.9. Nájemce je oprávněn opatřit vnější plášť budovy informačními cedulemi a logy přiměřené velikosti, jejichž podobu, umístění a způsob uchycení je Nájemce povinen vždy předběžně projednat s Pronajímatelem (dále jen „Zařízení“). Vznese-li Pronajímatel do 15 kalendářních dnů ode dne doložitelného oznámení takového záměru oproti podobě, umístění či způsobu uchycení Zařízení důvodnou výhradu v souvislosti s jeho estetikou, umístěním, způsobem uchycení, dopadem na stavbu, její vnější plášť či s jeho obsahem (souladu s platnými právními předpisy či dobrými mravy), je Nájemce povinen zařízení, jeho podobu, umístění a způsob uchycení upravit dle připomínek Pronajímatele a znovu je předložit k projednání, a to i opakovaně.

5.10. Nájemce si je vědom skutečnosti, že Pronajímatel může poskytovat další části Školy k užívání třetími osobám. Zavazuje se v co největší míře šetřit jejich práva, nevykonávat práva z této Smlouvy tak, že je zneužije na jejich úkor, a poskytovat Pronajímateli nezbytnou součinnost při přiměřené koordinaci užívání společných částí Školy vícero subjekty, zejména se účastnit jednání o užívání společně sdílených prostor a bez objektivních důvodů nebránit v jejich přiměřeném využití jinými nájemci.

5.11. Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce vázán Organizačním a provozním řádem objektu, který tvoří závaznou přílohu č.5 této Smlouvy.

VI. Ukončení Smlouvy

6.1. Smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

6.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou. U výpovědi dané Pronajímatelem dle tohoto odstavce neskončí výpovědní doba dříve než k poslednímu dni příslušného školního roku, stanoveného dle platných právních předpisů.

6.3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že Nájemce přestane v Předmětu nájmu provozovat základní školu, dále v případě, že Předmět nájmu užívá k jinému než ujednanému účelu anebo v případě, že dá Předmět nájmu či kteroukoliv jeho část do užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou, to vše, neodstraní-li



Nájemce vytykanou vadu ani do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výtky Pronajímatele. Ujednání odst. 6.2. věty druhé se nepoužije.

6.4. Každá ze smluvních stran je oprávněna od Smlouvy odstoupit pouze v případě jejího podstatného porušení druhou smluvní stranou ve smyslu ust. § 2002 odst. 1 OZ.

6.5. Jiné způsoby ukončení Smlouvy, než které jsou výslovně ujednány v tomto článku Smlouvy, se vylučují.

6.6. Ke dni skončení smluvního vztahu z jakéhokoliv důvodu Nájemce Předmět nájmu vyklidí a vyklizený Pronajímateli či jím určenému zástupci předá, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VII. Závěrečná ujednání

7.1. V záležitostech výslovně neupravených touto Smlouvou se smluvní vztah mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.

7.2. Ze smluvního vztahu se vylučují veškerá dispozitivní ustanovení OZ, jež nejsou souladná s ujednáními této Smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájem dle této Smlouvy není nájmem prostor určených k podnikání, ale k obecně prospěšné činnosti. Vylučuje se zejména odpovědnost Pronajímatele za převzetí zákaznické základny.

7.3. Ukáže-li se některé ujednání Smlouvy být neplatné, neúčinné, nicotné či zdánlivé, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání.

7.4. Tuto Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

7.5. Doručováno mezi smluvními stranami bude datovou schránkou či způsobu, ujednanými výše pro jednotlivé případy. Změnu tam uvedené kontaktní osoby a kontaktu postačí druhé smluvní straně písemně oznámit, aniž by byla třeba změna Smlouvy. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že kterákoliv písemnost doručovaná v rámci smluvního vztahu dle této Smlouvy se považuje za doručenu nejpozději 10. dnem ode dne, kdy se dostane do takto určené sféry adresáta, a to bez ohledu na to, zda ji adresát skutečně převzal.

7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že Pronajímatel i Nájemce jsou povinnými subjekty dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, jsou srozuměny s uveřejněním Smlouvy v registru smluv, zavazují se uveřejnění v zákonné lhůtě zajistit a prohlašují, že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství.

7.7. Smlouva je uzavírání ve 4 originálních stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou.

7.8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv poslední smluvní stranou.

Přílohy smlouvy:

1. Přesné grafické vymezení pronajímané části Školy
2. Harmonogram využívání sportovišť a školní jídelny
3. Písemný souhlas Městské části Praha 9 s uzavřením této Smlouvy ze dne 27.06.2023
4. Výpočtový list na dodávané energie a služby
5. Organizační a provozní řád objektu

V Praze dne 27. 6. 2023



Pronajímatel
Devátá rozvojová a.s.
Ing. Tomáš Hromádka,
předseda představenstva

V Praze dne 27. 6. 2023



Nájemce
Základní škola Novoborská
Ing. Tereza Štaubrová,
ředitelka

