

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 a Mateřská škola Elektra, příspěvková organizace

IČO: 19721609

se sídlem Sousedíkova 1044/8, Vysočany, 190 00 Praha 9

zastoupena Mgr. Jaroslavem Sirotkem, pověřeným řízením

(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 předmětu nájmu

1.1. Pronajímatel má na základě pachtovní smlouvy č.j. 2023/OSM/0137/OINIO ze dne 27.06.2023, uzavřené s Městskou částí Praha 9 jako vykonavatelem práv vlastníka k majetku ve vlastnictvím hlavního města Prahy, v pachtu následující nemovité věci:

- **pozemek parc. č. 1813/2**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, **budova č.p. 1044**, stavba občanského vybavení (dále jen „**Budova**“); zapsaný v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha, a dále s ním související okolní pozemky parc. č. 1809/3, 1813/1, 1813/4, 1813/7, 1813/8, 1813/9, 1813/10 a 1813/11, všechny v k.ú. Vysočany (dále nemovité věci uvedené v tomto odstavci jsou ve svém souhrnu označovány jako „**Předmět nájmu**“).

1.2. Nájemce je příspěvkovou organizací obce, vykonávající činnost veřejné základní a mateřské školy. Budova je postavena a uzpůsobena účelu shodnému s předmětem činnosti Nájemce.

1.3. Vzhledem k tomu, že Pronajímatelem je pachtýřem, nikoliv vlastníkem Předmětu nájmu, 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.

1.4. Souhlas Městské části Praha 9 s uzavřením této Smlouvy ve formě Usnesení Rady Městské části Praha 9 č. Us RMČ 650/23 ze dne 21.11.2023 tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 2 této Smlouvy.

II. Nájem

2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu včetně všech jeho součástí, příslušenství a zabudovaného mobiliáře 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.

2.2. Nájem se uzavírá **na dobu neurčitou, v trvání ode dne 01.09.2024.**

2.3. Smluvní strany si ujednávají, že pro období 01.09.2024 až 31.07.2025 včetně je předmět nájmu zúžen tak, že jeho součástí není 3. a 4. patro Budovy, tzn. 4. a 5. nadzemní podlaží Budovy, ani část vymezeného prostoru šaten v přízemí Budovy a dále ani společné prostory Budovy, tak, jak je dočasně zúžený Předmět nájmu zakreslen v nedílné a závazné příloze č. 1 této Smlouvy. V době zúženého Předmětu nájmu dle tohoto odstavce je Nájemce oprávněn současně s Předmětem nájmu užívat pro svou činnost rovněž nezbytné společné prostory, vchody, atrium a chodby vedoucí k Předmětu nájmu a dále sportoviště, která jsou rovněž vyznačena v příloze č. 1. Smluvní strany si ujednávají, že změna harmonogramu využití sportovišť je možná oboustranným písemným ujednáním bez nutnosti dodatku k této Smlouvě. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že počínaje dne 01.08.2025 má Nájemce v nájmu celý Předmět nájmu a ustanovení tohoto odstavce se nadále neužije.

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 či jiných třetích osob). Nájemce prohlašuje, že má veškerá oprávnění k výkonu uvedené činnosti a že Předmět nájmu je vhodný pro dosahování ujednaného účelu nájmu.

III. Nájemné

3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, jehož výše je dohodou smluvních stran ujednána v částce ve výši **650.000,- Kč** ročně (dále jen „nájemné“).

3.2. Smluvní strany si ujednávají, že po dobu zúženého Předmětu nájmu dle odst. 2.3. této Smlouvy činí výše nájemného pouze **325.000,- Kč** za celé období, tj. za období od 01.09.2024 do 31.08.2025.

3.3. Nájemné za příslušný školní rok trvání nájmu, vždy vymezený obdobím 01.09.-31.08., je hrazeno ve dvou splátkách ve výši $\frac{1}{2}$ ujednané částky, a to vždy nejpozději k 30. září a k 31. březnu příslušného shora vymezeného roku převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.: [REDACTED] variabilní symbol bude uveden na faktuře, na základě řádně vystavené faktury. Za den úhrady Nájemného se považuje den připsání platby na bankovní účet Pronajímatele.

3.4. V případě skončení nájmu před koncem příslušného shora vymezeného roku bude nájemci vrácen případný přeplatek na Nájemném.

3.5. Nejpozději 15 kalendářních dnů před splatností Nájemného vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu.

IV. Úhrada za služby

4.1. Nájemce hradí Pronajímateli náklady na služby, spočívající v provozních nákladech na služby, dodávky a práce, související s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor Budovy, blíže specifikovanými ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „Služby“). Pronajímatel je povinen smluvně zajišťovat dodávku všech Služeb po celou dobu trvání nájmu, a to minimálně v kvalitě specifikované v příloze č. 3 této Smlouvy (tam, kde je uvedena). Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Pronajímatel neodpovídá za případné technické výpadky na straně provozovatelů řádně nasmlouvaných Služeb, které nemohl Pronajímatel ovlivnit. Výše ceny Služeb, jejich splatnost i výše a splatnost záloh (viz odst. 4.2.) může být v průběhu trvání nájmu Pronajímatelem jednostranně měněna, a to pouze na základě Pronajímatelem nezaviněné reálné výše nákladů, dané aktuálním vývojem reálné spotřeby Budovy či změn cen upravených dodavateli Služeb, 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. 3 této Smlouvy. Změny je Pronajímatel povinen sdělit Nájemci v dostatečném časovém předstihu před termínem další úhrady. Pro odstranění všech pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn za podmínek uvedených v tomto odstavci měnit pouze cenu Služeb, nikoli jejich rozsah nebo minimální kvalitu.

4.2. Pronajímatel je oprávněn Nájemci přefakturovat každoměsíčně či v jiných časových intervalech náklady na Služby na základě faktur vystavených Pronajímateli jejich dodavateli, případně je rovněž oprávněn dle své úvahy stanovit Nájemci ve výpočtovém listě přiměřenou zálohu na Služby. V obou případech, tj. přefakturovanou úplatu za Služby i zálohu na Služby, bude Nájemce hradit spolu s Nájemným se splatností a postupem dle odst. 3.2. této Smlouvy, anebo v jiných časových intervalech dle pokynů uvedených ve výpočtovém listě. Zálohy,

budou-li Pronajímatelem požadovány, budou ročně vyúčtovány nejpozději do 30. června, a to za období předchozího kalendářního roku. Smluvní strany si vyrovnají přeplatek či nedoplatek záloh do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel na zálohy i na vyúčtování Služeb vystaví Nájemci fakturu v obvyklých lhůtách dle jejich splatnosti.

4.3. Služby, energie či další dodávky či práce výslovně neuvedené ve výpočtovém listě Pronajímatel Nájemci nedodává. Nájemce je oprávněn, resp. v případech, kdy je jejich odběr nezbytný k řádnému užívání Předmětu nájmu k ujednanému účelu, povinen si Pronajímatelem nedodávané energie či služby nasmlouvat přímo s jejich dodavatelem svým jménem, na své náklady a svou odpovědnost. V případě, že Nájemce takovou energii či službu odebere a dodavatel ji vyúčtuje Pronajímateli, zavazuje se Nájemce ji Pronajímateli uhradit.

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 (včetně malování vnitřních stěn) a drobné opravy Předmětu nájmu ve smyslu shora citované vyhlášky, a to sám nebo prostřednictvím nasmlouvané třetí osoby, přičemž Pronajímateli za plnění této povinnosti ve všech případech odpovídá sám.

5.2. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele však nesmí podstatným způsobem zasahovat do zdí ani vestavěného nábytku. 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.

5.3. 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.

5.4. Pronajímatel či Městská část Praha 9 nebo jimi pověřený zástupce je oprávněn provádět kontrolu plnění kterékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy či platných právních předpisů, a za tím účelem vstupovat na Předmět nájmu.

5.5. 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.

5.6. 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, jimž umožní do Předmětu nájmu přístup, a třetím osobám. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu nájmu, za které odpovídá Nájemce. Na krytí všech škod dle tohoto odstavce je Nájemce povinen mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenu pojistnou smlouvu v odpovídající výši.

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

5.8. 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.

VI. Ukončení Smlouvy

6.1. Smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.

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

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

6.4. 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, s vymalovanými vnitřními stěnami a provedeným generálním úklidem včetně umytí všech oken.

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.

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 oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

7.5. Doručováno mezi Smluvními stranami bude na poštovní adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, či datovou schránkou. 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. 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, které oba v zákonné lhůtě zajistí, a prohlašují, že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství.

7.7. Smlouva je uzavírána 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.

Nedílné Přílohy smlouvy:

1. Přesné grafické vymezení dočasně zúženého Předmětu nájmu do 31.07.2025
2. Usnesení Rady Městské části Praha 9 č. Us RMČ 650/23 ze dne 21.11.2023
- souhlas s uzavřením této Smlouvy
3. Výpočtový list na dodávané Služby

V Praze dne 14.12.2023



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

V Praze dne 14.12.2023

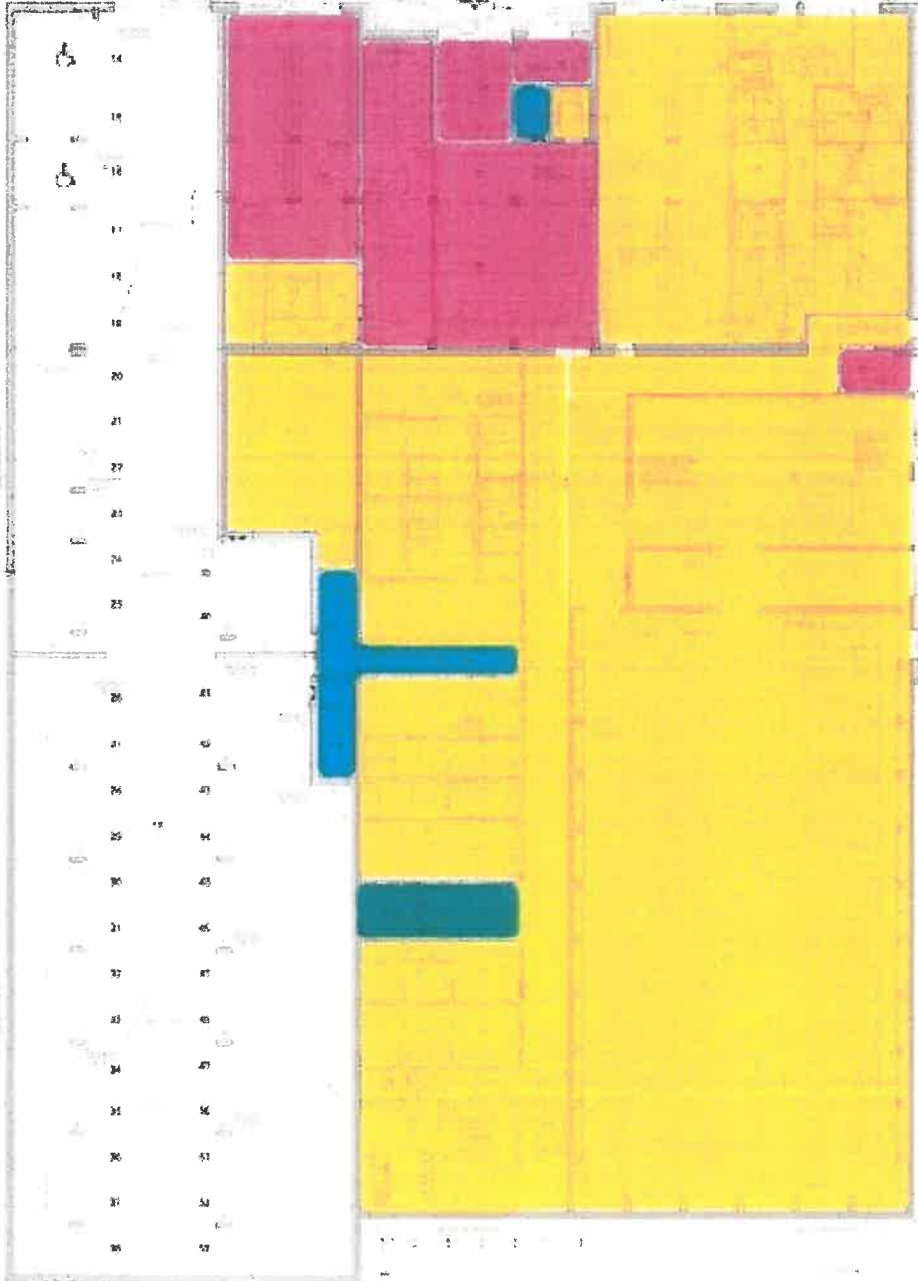


Nájemce
Základní škola a Materská škola
Elektra, příspěvková organizace
Mgr. Jaroslav Sirotek, pověřen řízením

DOBROBUROVA ULICE

Legend for the floor plan:

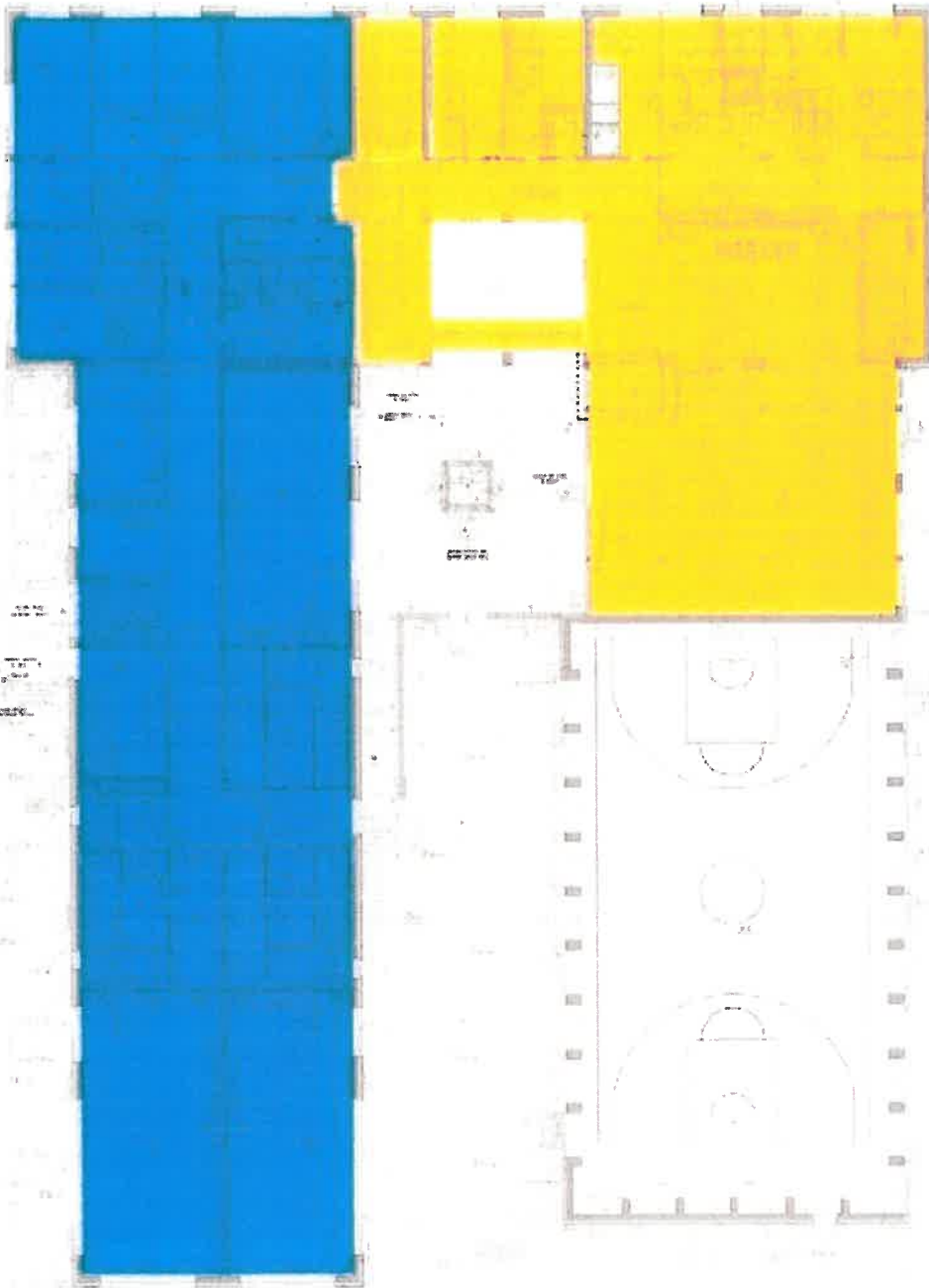
- ZS
- AG
- Společné



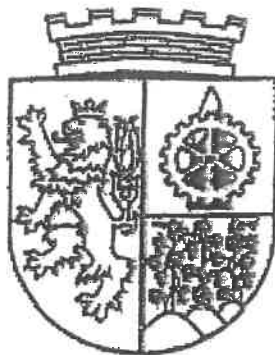
Číslo listu: 01
Základní údaje

Priloha č. 1
Priloha č. 2

ZŠ
 AG
 Společně



2023-2024
 2023-2024
 2023-2024
 2023-2024



Městská část Praha 9

20. Rada městské části
ze dne 21.11.2023

USNESENÍ č. Us RMČ 650/23

Souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy mezi ZŠ a MŠ Elektra a Devátou rozvojovou a. s.

Rada městské části

1. souhlasí

s uzavřením podnájemní smlouvy mezi Základní školou a Mateřskou školou Elektra, IČ: 1972109 se sídlem v Sousedíkově ul. 1044/8, Praha 9 - Vysočany, zastoupenou Mgr. Jaroslavem Sirotkem, pověřeným ředitelem a Devátou rozvojovou a. s., IČ: 27944603, DIČ: CZ27944603 se sídlem v Jablonecké ul. 322/70, Praha 9, zastoupenou Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva

2. ukládá

1. vedoucí OŠ ÚMČ P9

1.1 zajistit podpisy zástupců obou zúčastněných stran

1.2 podepsaný dokument přiložit k žádosti o zápis ZŠ a MŠ Elektra do rejstříku škol

Zodpovídá: ~~Mgr. Jana Vargová~~

Termín: 29.11.2023

~~Mgr. Tomáš Portlík~~
starosta MČ Praha 9



~~Mgr. Jana Nowaková Těmínová~~
místostarostka MČ Praha 9

Výpočtový list na dodávané služby a energie - ZŠ + MŠ ELEKTRA

Ceny jsou uvedeny bez DPH

	roční náklady předpoklad	náklad měsíční předpoklad	měsíční náklad ZŠ + MŠ	AG	poznámka
Elektrina	1 751 328,00 Kč	145 944,00 Kč	70 053,12 Kč	75 890,88 Kč	
Vodné a stočné	300 000,00 Kč	25 000,00 Kč	12 000,00 Kč	13 000,00 Kč	dle konečné faktury, zatím nefakturováno ani nejsou stanoveny zálohy
Teplu + ohřev vody	2 100 000,00 Kč	175 000,00 Kč	84 000,00 Kč	91 000,00 Kč	
Internet, PCO, HZS	154 188,00 Kč	12 848,00 Kč	6 167,04 Kč	6 680,96 Kč	
Údržba výpočetní techniky	114 600,00 Kč	9 550,00 Kč	4 584,00 Kč	4 966,00 Kč	
Správa SW	82 800,00 Kč	6 900,00 Kč	3 312,00 Kč	3 588,00 Kč	
Servis výtahu	31 248,00 Kč	2 604,00 Kč	1 249,92 Kč	1 354,08 Kč	
Odvoz odpadu	136 704,00 Kč	11 392,00 Kč	5 468,16 Kč	5 923,84 Kč	
Úklid	404 575,00 Kč	33 465,00 Kč	16 063,20 Kč	17 401,80 Kč	
Mycí a hygienické prostředky	174 313,00 Kč	14 527,00 Kč	6 972,96 Kč	7 554,04 Kč	
Provozní náklady na jídelnu a kuchyň	700 000,00 Kč	58 333,00 Kč	27 999,84 Kč	30 333,16 Kč	dle skutečné spotřeby
Revize a servis spojené s užíváním objektu	1 215 660,00 Kč	101 305,00 Kč	48 626,40 Kč	52 678,60 Kč	fakturace od 1.9.2025
Celkem	7 165 416,00 Kč	596 868,00 Kč	286 496,64 Kč	310 371,36 Kč	

	Podíl ploh
ZŠ + MŠ Elektra	48%
AG	52%

