**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**

*uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku*

|  |  |
| --- | --- |
| **Středočeský kraj se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, PSČ 150 21**  **IČ 70891095** | |
| **zastoupený:** | Obchodní akademií Dr. Edvarda Beneše, Slaný, Smetanovo nám. 1200,  příspěvkovou organizací Středočeského kraje |
| ředitel PO: | Ing. Michaela Seghmanová |
| bankovní spojení: | 2213530207/0100 |
| IČ: | 61894354 |
| telefon: | 312 522 422 |

**(dále jen nájemce)**

**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: | 2701052064/2010 |
| IČ: | 05299497 |
| telefon: | XXX XXX XXX |

**(dále jen podnájemce)**

# Předmět smlouvy

* 1. Strany této smlouvy se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2215 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.
  3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor do podnájmu, k čemuž obdržel výslovný písemný souhlas pronajímatele, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

# 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 (m2)** |
| --- | --- |
| 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 |
| **Celkem** | **352,47** |

* 1. S platností od 1. září 2018 přenechá nájemce podnájemci nebytové prostory ve 2. patře staré budovy specifikované v čl. I této smlouvy v tomto rozsahu:

| **Prostor** | **Výměra (m2)** |
| --- | --- |
| 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** |

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

| **Prostor** | **Výměra (m2)** |
| --- | --- |
| 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.

* 1. Zaměstnancům podnájemce bude umožněno využívat bezplatně učitelské WC nájemce v 2. NP.
  2. Podnájemce je rovněž oprávněn užívat movité věci, na kterých se nájemce a podnájemce předem dohodnou. Seznam předaných movitých věcí (dále jen „věcí“) bude součástí protokolu o předání prostoru k užívání, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
  3. Nájemce a podnájemce se dohodli na termínu předání prostoru a věcí ve druhé polovině července 2016.
  4. Podnajímané nebytové prostory výše specifikované jsou zakresleny v polohovém plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
  5. Podnájemce je ke dni podpisu smlouvy rámcově seznámen s technickým stavem prostoru, aktuální stav prostoru a věcí bude zaznamenán do předávacího protokolu v den předání prostoru k užívání.

# 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.

# Trvání podnájemního vztahu

* 1. Podnájemní vztah dle této smlouvy vzniká dnem 1. července 2017, kdy bude předán prostor a věci k užívání,a uzavírá se na dobu určitou, a to do 31. prosince 2018.
  2. Prodloužení této smlouvy bude sjednáno nejméně rok před koncem platnosti této smlouvy.

# 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 rok 2017 bude podnájemci oznámena nejpozději při předání prostoru a věcí k užívání, na rok 2018 bezprostředně po oznámení výše nájemného pronajímatelem nájemci (což pronajímatel činí obvykle v lednu), vždy před první splátkou na daný kalendářní rok. (Orientační výše jednotkového podnájemného pro rok 2016 činí **279,53 Kč**.)
  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.

# 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.
  2. Výše úhrady za služby související bude podnájemci oznámena vždy společně s oznámením výše podnájemného. (Orientační jednotková výše úhrady za související služby na m2 a rok činí v okamžiku podpisu smlouvy **145,00 Kč**.)
  3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za služby ve sjednané výši vždy za celý předmět podnájmu,a to dle rozpisu plateb, který podnájemce obdrží nejpozději při předání prostoru a věcí k užívání.
  4. Úhrada nákladů na úklid a služby recepce není předmětem této smlouvy.
  5. Úhrada těchto služeb bude požadována jen za prostor uvedený v článku II, odstavce 1. a 2.

# 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 věcí 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.

# Práva a povinnosti nájemce

* 1. Nájemce je povinen předat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem dle této smlouvy.
  2. 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.
  3. 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 užívaní 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.
  4. Nájemce nebo jim písemně zmocněné osoby jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

# Zánik podnájemního vztahu

* 1. Podnájemní vztah zaniká
     1. uplynutím doby sjednané touto smlouvou,
     2. písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,
     3. písemnou výpovědí podnájemní smlouvy kteroukoli ze smluvních stran, a to s udáním důvodu a v takovém termínu, aby výpovědní lhůta uplynula v rozmezí 30. června až 31. srpna.
     4. nedojde-li do předpokládaného dne předání prostoru a věcí k zápisu změn pronajímatele do rejstříku škol a školských zařízení.
  2. V případě skončení smluvního vztahu dle bodu c) činí výpovědní lhůta jeden rok, počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
  3. Podnájemce se zavazuje v případě 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 uplynutí výpovědní lhůty.
  4. 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.

# 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.
  4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Přílohy:

* Příloha č. 1 – souhlas pronajímatele
* Příloha č. 2 – plánek

Slaný 31. prosince 2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| za nájemce Ing. Michaela Seghmanová, ředitelka, v. r. |  | za podnájemce  Mgr. Jana Udatná, ředitelka, v. r. |