

Níže uvedeného dne uzavírají

1/ Montessori Plzeň, spolek

IČO: 22839712

se sídlem: Trnová 304, 330 13 Trnová

zastoupena:

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl L, vložka 5413

dále jen „nájemce“

a

2/ Základní umělecká škola, Plzeň, Sokolovská 54

IČO: 45335842

se sídlem Sokolovská 1165/54, Bolevec, 323 00 Plzeň

zastoupená:

zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení vedeném MŠMT

dále jen „podnájemce“, společně pak dále jako „smluvní strany“

tuto

Smlouvu o podnájmu nebytových prostor

Čl. I

Předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce prohlašuje, je na základě Nájemní smlouvy ze dne 20.12.2023 uzavřené s vlastníkem nemovitosti - Univerzitou Karlovou, IČ: 00216208, se sídlem: Ovocný trh 560/5, Staré město, 110 00 Praha 1, nájemcem **nebytových prostor o podlahové ploše 4 479 m²** nacházejících se v budově **Procháskova ústavu č.p. 585**, která je součástí pozemku parc. č. 11584 zapsaného na LV 10430 (katastrální území Plzeň, obec Plzeň), na adrese Karlovarská 585/48, 301 00 Plzeň (dále také jen „nemovitost“). Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat část níže specifikovaných pronajatých prostor k užívání podnájemci.
- 1.2. Nájemce přenechává část nebytových prostor uvedených v předchozím odstavci, a to **část nacházející se ve 3.NP o výměře 901 m²**, podnájemci do užívání, aby tyto nebytové prostory v nemovitosti užíval v souladu s jejich určením a účelem podnájmu uvedeném ve smlouvě o podnájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“). Předmět podnájmu je znázorněn v příloze č. 1 Smlouvy (vše dále též jen jako „předmět podnájmu“).

Čl. II

Podnájemní poměr a účel podnájmu

- 2.1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu uvedený v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy k dočasnému úplatnému užívání.
- 2.2. Předmět podnájmu bude podnájemcem využíván k vykonávání činnosti základní umělecké školy v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším

odbor. a jiném vzdělávání (školský zákon) a prováděcími předpisy. Jakýkoli jiný způsob užívání, než vyplývá ze stavebně právního určení prostor, musí být předem odsouhlasen písemně nájemcem a dále musí být řádně povolen příslušnými orgány státní správy.

Čl. III. Doba podnájmu

Podnájemní poměr se uzavírá na dobu **určitou** od faktického převzetí předmětu podnájmu do 31. 7. 2028.

Čl. IV. Podnájemné

- 4.1. Smluvní strany si ujednávají úhradu za podnájem předmětu podnájmu ve výši **86.345,- Kč** (slovy: osmdesátšesttisícčtyřicetpět korun českých) **měsíčně**. Smluvní strany nejsou plátcí DPH. Podnájemné je splatné měsíčně na základě vystavené faktury k 1. dni měsíce, za který je podnájemné hrazeno, a to se splatností 14 dnů.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn každoročně vždy do 1. 9., počínaje rokem 2025 zvýšit podnájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným podnájemci, avšak nejvýše o míru inflace za předcházející rok, a to o procenta vyhlášená Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Smluvní strany se dohodly, že veškeré výpočty valorizací provádí nájemce. Zvýšení podnájemného je účinné počínaje 1. 9. za předpokladu doručení oznámení podle předchozí věty podnájemci.

Čl. V. Služby spojené s podnájemem

- 5.1. Podnájemce se zavazuje platit za spotřebu služeb poskytovaných spolu s podnájemem předmětu podnájmu nájemcem, a to:
 - 1) Za dodávku elektrické energie bude fakturováno podnájemci 24 % celkové spotřeby celé nemovitosti.
 - 2) Za dodávku plynu bude fakturováno podnájemci 24 % celkové spotřeby celé nemovitosti.
 - 3) Za odběr tepla pro teplou vodu a pro ústřední topení bude fakturováno podnájemci 24 % celkové spotřeby celé nemovitosti.
 - 4) Za odběr doplňovací vody, tepla v doplňovací vodě a sjednaný výkon bude fakturováno podnájemci 24 % celkové spotřeby celé nemovitosti.
 - 5) Za odběr studené vody bude fakturováno podnájemci 24 % celkové spotřeby celého předmětu nájmu.
 - 6) Za odvoz komunálního a tříděného odpadu bude fakturováno podnájemci 24 % celkových nákladů za odvoz a likvidaci odpadu spojených s nemovitostí.
 - 7) Veškeré revize, kontroly a servisy zařízení v předmětu podnájmu zajistí nájemce v souladu s platnými právními předpisy. Podnájemci bude následně fakturováno nájemcem 24 % celkových nákladů na revize, kontroly a servisy zařízení v rámci nemovitosti.
 - 8) Podnájemce se bude v písemně sjednaném rozsahu podílet na zajištění vchodové služby do budovy Procháskova ústavu.
- 5.2. Spotřeba služeb dle výše uvedeného přepočtu bude fakturována měsíčně.

- 5.3. Pokud podnájemce nezaplatí platby stanovené za poskytování těchto služeb spojených s předmětem podnájmu (zejm. voda, el. energie, teplo, odvoz odpadů atd.) a nezjedná nápravu ani po doručení upomínky ze strany nájemce nebo pokud dojde k odpojení odběrných měřidel pro neplacení spotřeby energií, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Čl. VI. Další podnájem

Podnájemce není oprávněn přenechat třetí straně předmět podnájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu. Pokud se tak stane, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Čl. VII. Základní práva a povinnosti podnájemce

- 7.1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou a hradit nájemci smluvně ujednané podnájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu.
- 7.2. Podnájemce je povinen při užívání předmětu podnájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně zdraví, bezpečnosti práce a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené.
- 7.3. Podnájemce se zavazuje na výzvu nájemce zaslanoou předem v přiměřené době umožnit vstup do předmětu podnájmu nájemci nebo vlastníkov, popř. jím zmocněným osobám, za účelem prohlídky předmětu podnájmu.
- 7.4. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce nebo vlastník provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za řádně prokazanou škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.5. Podnájemce se dále zavazuje zajistit svým nákladem úklid, udržování pořádku, drobné opravy a běžnou údržbu v předmětu podnájmu.
- 7.6. Podnájemce po dobu podnájmu předmětu podnájmu zajistí na vlastní náklady nutné opravy a údržbu předmětu podnájmu, a to do výše 50.000,- Kč za každou jednotlivou opravu a údržbu, s ročním limitem 180.000,- Kč.
- 7.7. Při ukončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit předmět podnájmu nájemci v řádném stavu schopném bez dalších úprav obvyklého užívání a s ponecháním všech schválených provedených úprav na předmětu podnájmu.
- 7.8. Podnájemce nese odpovědnost za své věci a majetek umístěný v předmětu podnájmu.
- 7.9. Podnájemce je povinen v předmětu podnájmu plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu s ustanoveními zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o požární ochraně).
- 7.10. Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu zvenčí opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními, a to s předchozím písemným souhlasem nájemce i vlastníka. Výše uvedená označení či znamení musí být v souladu s tím, že je nemovitost kulturní památkou.

Čl. VIII. Základní práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je povinen odevzdat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu podnájmu. Podnájemce prohlašuje, že si předmět podnájmu prohlédl a že předmět podnájmu nevykazuje žádnou vadu, jež by bránila v užívání.
- 8.2. Nájemce je povinen zajistit podnájemci dodávání služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.
- 8.3. Nájemce je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu podnájmu. Nájemce provádí kontrolu předmětu podnájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí. Stejně tak se může zástupce vlastníka přesvědčit po předchozím jednodenním avízu, že provoz a údržba předmětu podnájmu a opravy a údržba předmětu podnájmu jsou podnájemcem zajišťovány řádně a pečlivě.
- 8.4. Nájemce neručí za škody způsobené podnájemci z titulu užívání předmětu podnájmu, za škody na jeho vybavení a na věcech v předmětu podnájmu uložených.

Čl. IX.

Stavební úpravy

- 9.1. Adaptaci předmětu podnájmu na zamýšlený účel podnájmu zajišťuje podnájemce. Adaptaci může podnájemce provádět postupně v průběhu doby podnájmu. Podobu a postup adaptace určuje podnájemce s předchozím písemným svolením nájemce a vlastníka. Náklady na adaptaci předmětu podnájmu hradí podnájemce bez nároku na odpočet z podnájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 9.2. Podnájemce je oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoli jiné technické zhodnocení, rekonstrukci, modernizaci nebo jiné podstatné změny či měnit charakter jednotlivých prostor jen s písemným souhlasem nájemce a vlastníka a na vlastní náklady, nedojde-li k jiné dohodě.
- 9.3. Podnájemce prohlašuje, že byl nájemcem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu podnájmu a s technickými otázkami zařízení nemovitosti.
- 9.4. Po ukončení podnájemního poměru není podnájemce oprávněn požadovat po nájemci či vlastníkovi protihodnotu toho, co po dobu podnájemního poměru se souhlasem nájemce a vlastníka účelně vynaložil a o co se zvýšila hodnota předmětu podnájmu, pokud nebude písemně dojednáno jinak.

Čl. X.

Souhlas s odpisováním

- 10.1. Bude-li adaptace, úprava či změna předmětu podnájmu hrazena podnájemcem, bude výdaje na technické zhodnocení ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů odpisovat podnájemce.

Čl. XI.

Ukončení podnájemního poměru

- 11.1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může skončit dohodou. Podnájemní poměr vždy

- skončí skončením nájemního poměru založeného na základě Nájemní smlouvy dle čl. I. odst. 1.1.
- 11.2. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může kterákoli strana vypovědět písemnou výpovědí i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí pro takový případ 6 měsíců a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany.
- 11.3. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může podnájemce ukončit písemnou výpovědí z důvodu dle § 2208, § 2210, § 2212, § 2226, § 2227 a § 2232 a občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí pro takový případ 1 měsíc a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany.
- 11.4. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může nájemce ukončit písemnou výpovědí z důvodu dle § 2220 odst. 2 občanského zákoníku, provede-li podnájemce změnu v rozporu s čl. IX. této smlouvy, § 2228, § 2232 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí pro takový případ 1 měsíc a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany.
- 11.5. Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adresách pro doručování písemné korespondence :
- adresa pro doručování nájemci je : Montessori Plzeň, spolek, č.p. 304, 330 13 Trnová,
e-mail: info@montessori-plzen.cz.
 - adresa pro doručování podnájemci je: Základní umělecká škola, Sokolovská 54, Plzeň 32300,
e-mail: zussok@zussok.cz
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. V případě, že kterákoli smluvní strana nepřevzme korespondenci doručovanou doporučeně na shora uvedené adresy, má se zásilka za doručenou uplynutím lhůty tří dnů od uložení na poště nebo do datové schránky, i když se adresát o uložení nedozvěděl nebo i když se na adrese po dobu úložní lhůty nezdržoval. Adresát nese odpovědnost za zmaření doručení doporučené zásilky.
- 11.6. Po uplynutí výpovědní lhůty či po uplynutí doby podnájem nebo do 30 dnů po výpovědi bez udání důvodů nebo po odstoupení je podnájemce povinen vrátit nájemci vyklizený předmět podnájem ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že podnájemce předmět podnájem uvedený v čl. I této smlouvy nevyklidí a nepředá nájemci ke dni skončení podnájem, resp. ke dni povinnosti předání, je nájemce oprávněn předmět podnájem otevřít a vyklidit s tím, že věci podnájemce zde uložené je nájemce oprávněn nechat kdekoli na náklady podnájemce uskladnit a neodpovídá za jakoukoli škodu, která by případně podnájemci vznikla. Podnájemce bere na vědomí, že pokud předmět podnájem nevyklidí po skončení podnájemního poměru dobrovolně, je nájemce oprávněn učinit tak svémocí a podnájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady s tím vzniklé.

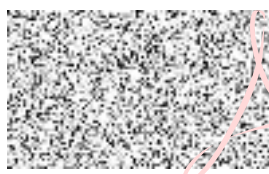
Čl. XII.

Závěrečná ujednání

- 12.1. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou.

- 12.2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 12.3. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 12.4. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 12.5. Práva a povinnosti z této podnájemní smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.
- 12.6. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osob oprávněných jednat jménem smluvních stran.
- 12.7. S uzavřením podnájemní smlouvy byl udělen souhlas usnesením Rady Plzeňského kraje č. 5060/24 ze dne 20. 5. 2024.
- 12.8. Podnájemce se zavazuje uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření.

V Plzni dne 16.června 2024



Digitálně podepsal
Datum: 2024.06.21
10:09:03 +02'00'

Montessori Plzeň, spolek
nájemce



Datum:
2024.06.21
10:36:25 +02'00'

ZUŠ, Plzeň, Sokolovská 54
podnájemce

Příloha č. 1: Podnájímané nebytové prostory - plánek