

**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**  
**č. 34/2024**

uzavřená mezi

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Název            | Základní škola a mateřská škola Chodov, Praha 4, Květnového vítězství 57 |
| Sídlo            | Praha 4, Květnového vítězství 57                                         |
| IČ               | 61388343                                                                 |
| DIČ              | CZ61388343                                                               |
| Bankovní spojení |                                                                          |
| Zastoupení       |                                                                          |

dále jen „ZŠ a MŠ“

a

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Název/jméno                    | JS FAN s.r.o.                    |
| Sídlo/bydliště/místo podnikání | Hrabákova 1973/3, 148 00 Praha 4 |
| IČ/datum narození              | 24678899                         |
| Telefon, e-mail                |                                  |
| Bankovní spojení               |                                  |
| Zastoupení                     |                                  |

dále jen „podnájemce“

## **I. Úvodní ustanovení**

1.1 ZŠ a MŠ je z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 10. 7. 1995 a dodatku č. 4 z 1. 1. 2008 mezi ZŠ a MŠ jako nájemcem na straně jedné a MČ Praha 11., se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4 jako pronajímatelem na straně druhé oprávněna užívat

- budovu č.p.1738, stojící na parcele parc.č. 1319/9, 1326/2, 1327/3, obec Praha, k.ú. Chodov; v této budově se nachází Předmět podnájmu

1.2 ZŠ a MŠ prohlašuje, že je na základě čl. VI. Zřizovací listiny ze dne 24. 11. 2005, a usnesení RMČ č. 0526/15/R/2008 ze dne 20. 10. 2005, v souladu se zněním pozdějších dodatků, oprávněna k poskytnutí předmětu podnájmu podnájemci do užívání na dobu vymezenou ve smlouvě.

1.3 ZŠ a MŠ přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě.

1.4 Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

## **II. Předmět a účel podnájmu**

2.1 Předmětem podnájmu jsou tyto prostory:

Legenda místností (viz přiložený plánec v příloze č. 1):

|        |                      |
|--------|----------------------|
| 1.100  | 10,66                |
| 1.97   | 4,2                  |
| 1.98   | 1,0                  |
| 1.99   | 1,58                 |
| 1.95   | 18,00                |
| Bez    | 9,0                  |
| 1.60   | 9,0                  |
| Celkem | 53,44 m <sup>2</sup> |

2.2 Účel podnájmu: jazykové vzdělávání

2.3 Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory k užívání třetí osobě.

### III. Doba trvání smlouvy

3.1 Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, **počínaje dnem 1. září 2024 a konče dnem 31. srpna 2025.**

3.2 ZŠ a MŠ může písemně vypovědět podnájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

- podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem;
- podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- podnájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce
- podnájemce neuzavře smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu dle ustanovení v odd. VII.
- z dalších důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

3.3 Podnájem sjednaný na dobu určitou skončí:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
- dohodou smluvních stran
- výpovědí dle odst. 3.2, s výpovědní lhůtou tři měsíce

3.4. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně pátého dne poté, co byla podána na poštu

### IV. Cena a úhrada ceny podnájmu

4.1 Cena podnájmu je sjednána dohodou a je tvořena těmito položkami:

- **nájemné** ve výši: Kč 100/m<sup>2</sup>/měsíc x 53,44 m<sup>2</sup> =: **Kč 5 344**
- celkové nájemné za dobu podnájmu: Kč 64.128
- **služby** spojené s předmětem pronájmu činí měsíčně **Kč 6 400** a jsou tvořeny těmito paušálními platbami:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| - teplo (3,69% z otápné plochy) | 4 600 Kč        |
| - TUV podružný vodoměr          | 500 Kč          |
| - SV podružný vodoměr           | 200 Kč          |
| - elektrická energie            | 1 000 Kč        |
| - komunální služby              | 100 Kč          |
| <b>Celkem</b>                   | <b>6 400 Kč</b> |

V případě významného vzrůstu cen energií se zálohy úměrně navýší.

Zálohové platby budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby po obdržení všech dokladů nutných k vyúčtování.

4.2 Způsob úhrady ceny podnájmu:

- **měsíčně v částce Kč 11 744, a to do 10. dne příslušného měsíce**

4.3 Úhrada bude provedena:

- a) na účet ZŠ a MŠ (viz. odd. I.), variabilní symbol =: číslo smlouvy
- b) v hotovosti do pokladny základní školy

nezaplatí-li podnájemce v příslušném termínu splatnosti nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, zavazuje se smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného nájemného za každý den dlení.

## V. Údržba a úklid

- 5.1 Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním dohodou ZŠ a MŠ a podnájemce se rozumí rozsah oprav obdobný rozsahu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády číslo 258/1995 Sb.
- 5.2 Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má ZŠ a MŠ právo, po předchozím upozornění podnájemce na závady a poškození, tyto odstranit a požadovat od podnájemce náhradu, kterou se podnájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení.
- 5.3 Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu podnájmu bez souhlasu ZŠ a MŠ, a to ani na svůj náklad.
- 5.4 ZŠ a MŠ, nájemce nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu podnájmu a jiné podstatné změny předmětu podnájmu po projednání s podnájemcem. Provádí-li nájemce nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.5 Provede-li podnájemce technické zhodnocení předmětu podnájmu (za podmínek souhlasu nájemce), jeho vynaložené náklady ani zhodnocení předmětu podnájmu mu nebudou ze strany nájemce při skončení podnájmu uhrazeny.
- 5.6 Podnájemce je povinen provádět úklid předmětu podnájmu.

## VI. Ostatní ustanovení

- 6.1 Podnájemce není oprávněn bez souhlasu ZŠ a MŠ přenechat nebytové prostory někomu jinému, ani je užívat k jiným účelům, než je stanoveno v této smlouvě.
- 6.2 ZŠ a MŠ neodpovídá za škody vzniklé na majetku podnájemce činností podnájemce nebo jím pověřené osoby a za věci vnesené a odložené podnájemcem v užívaných prostorách, které tvoří předmět podnájmu.
- 6.3 Podnájemce se zavazuje dodržovat předpisy BOZP, hygienické a předpisy požární ochrany a respektovat ustanovení, která stanoví režim ve škole.
- 6.4 Podnájemce umožní přístup zástupci ZŠ a MŠ na jeho požádání do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dalším pracovníkům nájemce provádějících činnosti, za jejichž výkon odpovídá nájemce.

## VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce a podnájemce zákonem č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a související právními předpisy, zejm. občanským zákoníkem.
- 7.2 Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této podnájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 7.3 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden si ponechá nájemce a jeden obdrží podnájemce.

V Praze dne 30. 8. 2024

RNDr. Jan H  
ZŠ a MŠ Chodov

Mgr