

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**

se sídlem Praha 4, Tábořská 350, 140 45,

IČ: 28477456,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14768,

bankovní spojení : [REDACTED]

jednající Michalem Pilcem, předsedou představenstva

Pavlem Caldrem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

a

2. **Základní škola a Mateřská škola, Praha 4, Sdružení 1080**

se sídlem : Praha 4, Sdružení 1080,

IČ: 61384518,

jednající ředitelkou: RNDr. Janou Kopeckou,

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „podnájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

se dnešního dne dohodly v souladu s § 663 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, na uzavření následující podnájemní smlouvy:

Úvodní ustanovení

- Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem budovy č.p. 1080, umístěné na pozemku parc. č. 2753/4, budovy bez č.p/č.e., způsob využití stavba občanského vybavení, umístěné na pozemku parc. č. 2753/5 v k.ú. Nusle, a budovy č.p. 1308, umístěné na pozemku parc. č. 2578/3 v k.ú. Nusle, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1230, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitosti“). Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele LV č. 1230 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu, přešly podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hlavního města Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy, byly svěřeny do správy městské části Praha 4. Podle § 17 Statutu vykonává městská část Praha 4 práva vlastníka do správy svěřených nemovitostí.

I. Předmět podnájmu

1.1. Nájemce se souhlasem vlastníka nemovitostí tímto přenechává podnájemci do podnájmu následující nemovitosti:

- nebytový objekt - budovu s č.p 1080, na pozemku parc. č. 2753/4, způsob využití stavba občanského vybavení,
- nebytový objekt - budovu s č.p. 1308 na pozemku parc. č. 2578/3, způsob využití stavba občanského vybavení,
- nebytový objekt - budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, na pozemku parc. č. 2753/5, způsob využití stavba občanského vybavení,
- pozemek parc. č. 2753/4, o výměře 1983 m², způsob využití zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 2753/5, o výměře 652 m², způsob využití zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 2753/7, o výměře 3458 m², způsob využití ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 2753/14, o výměře 14003 m², způsob využití zeleň,
- pozemek par. č. 2578/3, o výměře 942 m², způsob využití zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek par. č. 2578/4, o výměře 5469 m², způsob využití zeleň,

to vše v k.ú 728161 Nusle, obec Praha, zapsané na LV č. 1230 katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Celková výměra podnajatých ploch v podnajatých nebytových objektech činí 7.067,2 m² (dále též „**podnajaté prostory**“). Celková výměra podnajatých pozemků činí 26.507 m² (dále též „**podnajaté pozemky**“).

(podnajaté pozemky společně s podnajatými prostory dále též „**předmět podnájmu**“)

- 1.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že je mu stav předmětu podnájmu dobře znám a předmět podnájmu ve stavu, v jakém se nachází, mu umožňuje nerušené užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy.
- 1.3. Předmětem podnájmu dle této podnájemní smlouvy není služební byt označený v příloze č. 3, tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel podnájmu

Předmět podnájmu bude podnájemcem užíván výlučně k poskytování vzdělání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) v platném znění a k poskytování služeb či k jiným činnostem podle zřizovací listiny.

III. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.7.2009.

IV. Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za podnajaté prostory činí měsíčně **53.100,- Kč bez DPH** (slovy: padesát tři tisíc sto korun českých), z toho za podnajaté prostory částku 46.400,- Kč bez DPH a za podnajaté pozemky částku 6.700,- Kč bez DPH. Výše podnájemného nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu jako je zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné a stočné, odvoz pevných odpadků a úklid, které je podnájemce povinen hradit přímo dodavatelům těchto služeb. Podnájemce je povinen s dodavatelem služeb sjednat samostatné písemné smlouvy, které je povinen předložit nájemci na základě jeho žádosti k nahlédnutí.

4.2. Podnájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné měsíčně vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce, za nějž se platí (za předpokladu, že podnájemce obdrží podnájemné od zřizovatele, tedy od Městské části Praha 4), a to na účet nájemce č. [REDACTED]

[REDACTED] Dnem úhrady se rozumí den, ke kterému byla platba připsána na účet nájemce.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Užívání předmětu podnájmu podnájemcem pro jiné účely než účely vymezené v čl. II této smlouvy je zakázáno.

5.2. Podnájemce je při dodržování platných právních předpisů oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení a speciální nábytek.

5.3. V předmětu podnájmu je zakázáno umístit jakýkoli hrací, i nevýherní, přístroj. Nájemce souhlasí s uzavřením smluv na umístění automatů na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v předmětu podnájmu za splnění podmínek platných a účinných hygienických předpisů.

5.4. Nájemce souhlasí s postoupením práv podnájemce z této podnájemní smlouvy k části předmětu podnájmu na třetí osobu za účelem provozu školního občerstvení (bufet), a to smlouvou, jejíž vzor tvoří přílohy č. 4 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

5.5. Užívání podnajatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem i přes písemné upozornění nájemce na porušování této smlouvy, je pro nájemce důvod k zahájení řízení se zřizovatelem podnájemce.

5.6. Nájemce zajistí podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu vyjma mimořádných situací jako jsou např. vyšší moc, živelné pohromy, volby do zastupitelstva, poslanecké sněmovny, senátu, referendum a realizace plánovaných oprav předmětu podnájmu. V takových případech podnájemce uvolní na nezbytnou dobu podnajaté prostory pro potřeby nájemce bez nároku na slevu z podnájemného.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce postoupil částečně svá práva z této smlouvy, zejména právo užívat část předmětu podnájmu, za těchto podmínek:

5.7.1. Postoupení práv vztahujících se k části předmětu podnájmu u příležitostného užívání učeben, tělocvičen, školních hřišť a dalších místností a prostor, včetně ubytovacího zařízení školy, za účelem provozování výuky a vzdělávání, práce s mládeží, sportovní a pohybové činnosti mládeže a dospělých, přechodného ubytování zaměstnanců, schůze a charitativní činnosti třetí osobou - bez předchozího souhlasu nájemce, a to smlouvou, jejíž vzor tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Výnosy

z těchto postoupení práv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.7.2. Postoupení práv vztahujících se k části předmětu podnájmu u ostatního příležitostného užívání - jen s předchozím souhlasem nájemce, a to smlouvou, jejíž vzor tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Výnosy z těchto postoupení práv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.8. Nájemce je oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy na části předmětu podnájmu s podmínkou součinnosti s podnájemcem z hlediska konkretizace organizačních, bezpečnostních, hygienických a provozních podmínek dalšího podnájmu. Tímto podnájmem nebude omezena hlavní činnost podnájemce (školy). Předmět tohoto dalšího podnájmu bude vyňat z této podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (školou). Správa předmětu tohoto podnájmu bude řešena uzavřením mandátní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (viz příloha č. 5).

5.9. Podnájemce je povinen užívat podnajaté prostory řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku podnajatých prostor za účelem kontroly.

5.10. Podnájemce je povinen na své náklady, až do výše schváleného, případně upraveného příspěvku na opravy a udržování, zajišťovat či provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu. Drobnými opravami předmětu podnájmu se rozumí zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy misících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, přírodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dešťových svodů. Běžnou údržbou se rozumí činnost, která zabraňuje a předchází vzniku škod, jedná se především o preventivní opatření.

Podnájemce je povinen zajišťovat malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení podnájmu a vnitřní nátěry. Zajišťování či provádění běžné údržby a oprav předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.

5.11. Podnájemce je povinen upozornit písemně nájemce na potřebu větších oprav či údržby na předmětu podnájmu, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Za účelem předcházení vzniku škody bude prováděna pravidelná měsíční prohlídka předmětu podnájmu, vyjma měsíce července, z níž bude pořizován protokol z místního šetření, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5.12. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.

5.13. Poruší-li podnájemce některou z povinností uvedených v tomto článku, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, a to do 30 dnů ode dne, kdy k porušení povinnosti došlo.

5.14. Podnájemce odpovídá za udržování pořádku a čistoty v předmětu podnájmu, jakož i za úklid přístupových cest a zelených ploch uvnitř předmětu podnájmu, chodníků přilehlých k předmětu podnájmu včetně úklidu sněhu a zajištění potřebného posypu. Podnájemce je v této souvislosti odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů, které se týkají dodržování bezpečnosti, požárních a hygienických pravidel.

5.15. Podnájemce je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných v předmětu podnájmu zejména z hlediska požární ochrany dle přílohy č. 6. Nájemce je oprávněn

kontrolovat plnění povinností podnájemce a podnájemce je povinen nájemci předložit na vyžádání kopie revizních zpráv. Soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č.2 podnájemní smlouvy.

5.16. Uzavírání smluv týkajících se umístění reklam na předmětu podnájem je výhradním oprávněním nájemce. Podnájemce se zavazuje nájemci, resp. jím určené osobě, zpřístupnit předmět podnájem za účelem instalace reklamy. Nájemce odpovídá za údržbu pozemku a dalších zařízení (ploty, budovy apod.) v okolí umístěného reklamního zařízení.

5.17. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na předmětu podnájem a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavýšovaly.

5.18. Nájemce je povinen zajišťovat odstranění havárií. Havárie nebo technická porucha je skutečnost, kterou nevyvolal svou činností podnájemce ani jiný uživatel předmětu podnájem, a která vede k podstatnému omezení nebo přerušení provozu v předmětu podnájem.

VI.

Ukončení smlouvy

Pro případ ukončení této podnájemní smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) a zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájem nebytových prostor v platném znění.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a smluvní strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

7.2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení na základě této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být zaslána na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, neujedná-li se smluvní strany písemně jinak. Veškeré písemnosti, s nimiž je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností stanovených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže držitel poštovní licence vrátí zásilku jako nedoručitelnou a/nebo její doručení adresát svým jednáním zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

7.3. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být provedeny písemně.

7.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdržel nájemce a jeden podnájemce.

7.5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 1230

příloha č. 2 - soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce

příloha č. 3 - soupis služebních bytů vyjmutých z podnájemní smlouvy

příloha č. 4 – vzor smlouvy o postoupení

příloha č. 5 – vzor mandátní smlouvy

příloha č. 6 – seznam revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva byla sepsána určitě, dle jejich pravé, svobodné vůle prosté omylu a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.7.2009.

V Praze, dne 25/06/09

nájemce

podnájemce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2008 12:35:22

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Městská část Praha 4

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 1230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45	00063584	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2578/3	942	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2578/4	5469	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Způsob ochrany	Na parcele
Nusle, č.p. 1308	obč.vyb.		památkově chráněné území	2578/3

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

1 Změna výměr obnovou operátu

Stavba: Nusle, č.p. 1308

Z-89124/2007-101

Parcela: 2578/3

Z-89124/2007-101

Parcela: 2578/4

Z-89124/2007-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) PVZ 290/2000

Z-8379/2005-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01 RČ/IČO: 00064581

Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45

00063584

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2008 14:36:29

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2008 12:02:41

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Městská část Praha 4

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 1230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45	00063584	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2753/4	1983	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2753/5	652	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2753/7	3458	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
2753/14	14003	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Nusle, č.p. 1080

obč.vyb.

památkově chráněné území

2753/4

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

1 Změna výměr obnovou operátu

Stavba: Nusle, č.p. 1080

Z-89124/2007-101

Parcela: 2753/4

Z-89124/2007-101

Parcela: 2753/5

Z-89124/2007-101

Parcela: 2753/7

Z-89124/2007-101

Parcela: 2753/14

Z-89124/2007-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) PVZ 290/2000

Z-8379/2005-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01

RČ/IČO: 00064581

Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45

00063584

Příloha č. 2: Seznam revizí a kontrol zajišťovaných nájemcem

Elektrická zařízení a) pevné elektrické zařízení – rozvodna vn a nn
- rozvody v objektech
- vč. přípojnících rozvodů
- vč. zásuvkových kombinací
- osvětlení
- hromosvody
- plynová kotelna
- ostatní EZ související s budovou

Plynová zařízení a) plynové zařízení - plynová regulační stanice
- průmyslový plynovod venkovní
- vč. uzavíracích armatur
- vč. lokálních regulátorů
- vč. lokálních měřidel spotřeby
- průmyslový plynovod vnitřní
b) plynový spotřebič - plynové zářiče
- plynové kotle
- hořáky technik. zař.
- kuchyňské plynové spotřebiče
c) střední zdroje emisí

Tlakové nádoby stabilní - expanzomaty
- vzdušníky, čističe vzduchu
- tlakové vodárny
- tlakové části ohřívaců a zásobníků
- TUV
- tlakové části hasicích zařízení
- hydraulické akumulátory
- tlakové nádoby na strojích

Nízkotlaká plynová kotelna a) p. kotle větší než 50 kW
b) p. kotelny větší než 100 kW
c) ostatní NPK - ostatní nízkotlaké kotelny
- komíny
- kotle – malé zdroje

Hasicí zařízení a) hasicí přístroje - vodní
- práškové
- CO₂
b) stabilní hasicí zařízení
c) elektrická požární signalizace

Vzduchotechnické zařízení

Kouřové cesty

Výtahy

příloha č. 3

objekt	č.p.	k.ú.	velikost bytu	rozměr (m2)
Sdružení	1080	Nusle	2 + 1	46,90
Družstevní ochoz	1308	Nusle	2 + 1	60,00

1.
se sídlem,
IČ:,
bankovní spojení :, č.ú.,
jednatel
.....

(dále jen „podnájemce/postupitel“)

a

2.
se sídlem/místem podnikání :,
IČ:,
zapsaná v obchodním rejstříku u, oddíl, vložka
bankovní spojení :, č.ú.,
jednatel

(dále jen „podnájemce/postupník“)

(společně též „smluvní strany“)

dnešního dne uzavřely následující

**smlouvu o postoupení práv
z podnájemní smlouvy**
(dále jen „tato smlouva“)

Úvodní ustanovení

- Podnájemce/postupitel uzavřel se společností 4-Majetková, a.s. (dále jen „nájemce“) dne podnájemní smlouvu č. (dále jen „podnájemní smlouva“), na základě níž nájemce se souhlasem vlastníka nemovitostí přenechal podnájemci/postupiteli do podnájemní budovy čp. (dále též „podnájemní budova“) stojící na pozemku parc. č., s výjimkou bytové jednotky č., umístěné v podlaží podnájemní budovy, a dále pozemky parc. č. o výměře m² (dále též „podnájemní pozemky“), to vše v k.ú. (společně též „podnájemní prostory“ nebo „předmět podnájem“).
- Podnájemce/postupitel prohlašuje, že je dle podnájemní smlouvy (v případě postoupení práv dle čl. V, odst. 5.4 a odst. 5.7., bod 5.7.1. vzorové podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem/postupitelem/ je na základě souhlasu nájemce (v případě postoupení práv dle čl. V, odst. 5.7., bod 5.7.2. vzorové podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem/postupitelem) oprávněn za podmínek stanovených podnájemní smlouvou postoupit své právo užívat část předmětu podnájem na třetí osobu, a to

/za účelem provozu školního občerstvení (bufet). (v případě čl. V., odst. 5.4. vzorové podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem/postupitelem)

/učebny, tělocvičny, školní hřiště a dalších místností a prostory školy, včetně ubytovacího zařízení školy, pro účel jehož předmětem je výuka a vzdělávání, práce s mládeží, sportovní a

pohybová činnost mládeže a dospělých, přechodné ubytování zaměstnanců nájemce, schůze či charitativní činnost. (v případě č. V., odst. 5.7., bod 5.7.1. či vzorové podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem/postupitelem)

/ učebny, tělocvičny, školní hřiště a dalších místnosti a prostory školy, včetně ubytovacího zařízení školy. (v případě č. V., odst. 5.7., bod 5.7.2. či vzorové podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem/postupitelem)

Článek 1

Předmět smlouvy

- 1.1. Podnájemce/postupitel postupuje touto smlouvou na nového podnájemce/postupníka svoje práva k části předmětu podnájmu, zejména právo užívat část předmětu podnájmu, a to:
 - a) nebytový prostor v podnajaté budově o výměře m² (stavebně technické určení prostorů:č. ... o výměře m², o výměře m² atd.) a
 - b) část podnajatého pozemku o výměře(společně dále též „**část předmětu podnájmu**“).
- 1.2. Podnájemce/postupitel tímto přenechává podnájemci/postupníkovi práva k části předmětu podnájmu na dobu uvedenou v čl. 3, odst. 3.1. této smlouvy.
- 1.3. Podnájemce/postupník souhlasí s postoupením výše uvedených práv k části předmětu nájmu a tato práva přebírá.
- 1.4. Podnájemce/postupitel je povinen předat novému podnájemci/postupníkovi všechny doklady a poskytnout mu všechny informace, jež se týkají postoupených práv.
- 1.5. Část předmětu podnájmu bude užívána výlučně k
- 1.6. Podnájemce/postupník se zavazuje, že bude dodržovat provozní dobu podnájemce/postupitele a bere na vědomí, že mimo tuto dobu mu může být přístup do části předmětu podnájmu odepřít.

Článek 2

Úplata za postoupení práva

- 2.1. Podnájemci/postupiteli náleží za postoupení práva specifikovaného v čl. 1, odst. 1.2. této smlouvy úplata ve výši Kč bez DPH, tj.Kč s DPH, měsíčně.
- 2.2. Úplata dle čl. 1, odst. 2.1. této smlouvy je splatná měsíčně vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce, za nějž se platí.
- 2.3. Podnájemce/postupitel má již s dodavatelem služeb uzavřeny smlouvy na dodávky služeb spojených s užíváním části předmětu podnájmu (*zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné, stočné, odvoz pevných odpadků a úklid*). Smluvní strany se dohodly, že s výjimkou, nebude podnájemce/postupník s dodavatelem služeb uzavírat smlouvy na dodávky služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.
- 2.4. Podnájemce/postupník je povinen hradit podnájemci/postupiteli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy zálohy na úhradu nákladů spojených s užíváním části předmětu podnájmu ve výši ,- Kč měsíčně, a to vždy do 10. dne měsíce, za který se platí. Podnájemce/postupitel je povinen na základě podkladů dodavatelů provádějících zúčtování nákladů za dodané služby spojené s užíváním části předmětu podnájmu podnájemcem/postupníkem, na které má podnájemce/postupitel s dodavatelem služeb sjednány písemné smlouvy zahrnující dodávky výše uvedených služeb i pro část předmětu podnájmu užívaného podnájemcem/postupníkem, zpracovávat nejpozději do konce března roční rozúčtování služeb za uplynulý kalendářní rok, a

to podle skutečné spotřeby, nebo nebude-li to možné, podle poměru výměr částí nemovitostí užívaných jednotlivými uživateli, nestanoví-li právní předpisy, a toto rozúčtování předložit podnájemci/postupníku nejpozději do konce Podnájemce/postupitel je oprávněn změnit výši zálohy podle skutečné spotřeby.

- 2.5. V případě prodloužení podnájemce/postupníka s úhradou úplaty či jiných finančních povinností podle této nebo v souvislosti s touto smlouvou je po něm podnájemce/postupitel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05% za každý i jen započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo podnájemce/postupitele na náhradu škody v plné výši.

Článek 3. Trvání postoupení

- 3.1. Práva k části předmětu podnájmu se postupují na dobu určitou, a to od do
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí doby uvedené v odst. 3.1 tohoto článku se práva k části předmětu nájmu postupují bez dalšího automaticky zpět na podnájemce/postupitele.
- 3.3. Podnájemce/postupitel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že podnájemce/postupník porušuje svoje povinnosti stanovené mu touto smlouvou, a i přes předchozí písemné upozornění podnájemce/postupitele tyto nedostatky v přiměřené podnájemcem/postupitelem mu uložené lhůtě neodstraní.
- 3.4. Podnájemce/postupník je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že podnájemce/postupitel a nebo nájemce mu i přes předchozí písemné upozornění podnájemce/postupníka nezajistí nerušené užívání části předmětu podnájmu.
- 3.5. Práva k části předmětu podnájmu zaniknou nejpozději se zánikem podnájmu dle podnájemní smlouvy.
- 3.6. Skončením doby trvání postoupení zanikají práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy. Tímto není dotčeno právo podnájemce/postupitele na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, nárok na smluvní pokutu ani jiných povinností, které mají vzhledem ke své povaze trvat i po ukončení doby trvání postoupení.
- 3.7. Podnájemce/postupník je povinen část předmětu podnájmu předat podnájemci/postupiteli nejpozději poslední den trvání postoupení dle odst. 3.1 výše, v případě odstoupení od smlouvy nejpozději do dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

Článek 4. Ostatní ujednání

- 4.1. Užívání části předmětu podnájmu podnájemcem/postupníkem pro jiné účely než účely vymezené v čl. 1 odst. 1.5 této smlouvy je zakázáno.
- 4.2. Podnájemce/postupník je při dodržování platných právních předpisů oprávněn umístit v části předmětu podnájmu své technické vybavení a speciální nábytek.
- 4.3. V části předmětu podnájmu je zakázáno umístit jakýkoli hrací i nevýherní, přístroj. Podnájemce/postupník je oprávněn umístit automaty na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v části předmětu podnájmu za splnění podmínek platných hygienických předpisů.

- 4.4. Podnájemce/postupník je povinen užívat část předmětu podnájmu řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce/postupník je povinen na základě žádosti podnájemce/postupitele umožnit podnájemci/postupiteli i nájemci prohlídku podnajatých prostor za účelem kontroly.
- 4.5. Podnájemce/postupník je povinen na své náklady zajišťovat či provádět běžnou údržbu a drobné opravy části předmětu podnájmu. Drobnými opravami části předmětu podnájmu se rozumí zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy misících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, přívodních hadic ke spotřebičům, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dešťových svodů. Běžnou údržbou se rozumí činnost, která zabraňuje a předchází vzniku škod, jedná se především o preventivní opatření. Podnájemce/postupník je povinen zajišťovat malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení části předmětu podnájmu a vnitřní nátěry. Zajišťování či provádění běžné údržby a oprav části předmětu podnájmu je podnájemce/postupník povinen provádět s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.
- 4.6. Podnájemce/postupník je povinen upozornit písemně podnájemce/postupitele na potřebu větších oprav či údržby na podnajatých prostorách, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Za účelem předcházení vzniku škody bude prováděna pravidelná měsíční prohlídka části předmětu podnájmu, vyjma měsíce července, z níž bude pořizován protokol z místního šetření, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, případně i nájemce.
- 4.7. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce/postupník povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.
- 4.8. Poruší-li podnájemce/postupník některou z povinností uvedených v tomto článku, je povinen uhradit podnájemci/postupiteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, a to do 30 dnů ode dne, kdy k porušení povinnosti došlo.
- 4.9. Podnájemce/postupník odpovídá za udržování pořádku a čistoty v podnajatých prostorách, jakož i za úklid přístupových cest a zelených ploch uvnitř části předmětu podnájmu, chodníků přilehlých k části předmětu podnájmu včetně úklidu sněhu a zajištění potřebného posypu. Podnájemce/postupník je v této souvislosti odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů, které se týkají dodržování bezpečnosti, požárních a hygienických pravidel.
- 4.10. Podnájemce/postupník je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných prostorách zejména z hlediska požární ochrany dle přílohy č. 3 této smlouvy. Nájemce i podnájemce/postupitel je oprávněn kontrolovat plnění povinností podnájemce/postupníka a podnájemce/postupník je povinen nájemci i podnájemci/postupiteli předložit na vyžádání kopie revizních zpráv. Soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 4.11. Uzavírání smluv týkajících se umístění reklam na části předmětu podnájmu je výhradním oprávněním nájemce. Podnájemce/postupník se zavazuje nájemci, resp. jím určené osobě, zpřístupnit část předmětu podnájmu za účelem instalace reklamy. Nájemce odpovídá za údržbu pozemku a dalších zařízení (ploty, budovy apod.) v okolí umístěného reklamního zařízení.
- 4.12. Podnájemce/postupník je povinen předcházet vzniku škod a nájemce i podnájemce/postupitele bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na podnajatých prostorách a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavýšovaly.

- 4.13. Nájemce je povinen zajišťovat odstranění havárií. Havárie nebo technická porucha je skutečnost, kterou nevyvolal svou činností podnájemce/postupník ani jiný uživatel části předmětu podnájmu, a která vede k podstatnému omezení nebo přerušení provozu v části předmětu podnájmu.

Článek 5 Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 5.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení. Podnájemce/postupitel ihned po uzavření této smlouvy předloží její kopii nájemci, tj. společnosti 4- Majetková, a.s.
- 5.3. Smluvní strany souhlasí s obsahem této smlouvy a na důkaz jejich svobodné, pravé a vážné vůle, učiněné nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
podnájemce/postupitel

.....
podnájemce/postupník

Příloha: fotokopie (např. živn. listu či jiného dokladu dle bodu 3.4.)

Poznámka pro zpracovatele :

text psaný kurzívou je třeba při vypracování znění příslušné podnájemní smlouvy upravit dle konkrétního případu.

příloha č. 5 - vzor mandátní smlouvy

4-Majetková, a.s.

se sídlem Praha 4, Nusle, Tábořská 350, PSČ 140 45

IČ : 284 77 456

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze , oddíl B , vložka 14768

jednající Michalem Pilcem, předsedou představenstva, a Pavlem Caldrem, členem představenstva

dále jen "**mandant**"

a

.....
se sídlem

IČ :

dále jen "**mandatář**"

dnešního dne uzavřeli následující

mandátní smlouvu :

Článek 1

Právní vztah

- 1.1 Mandant, který je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne s Městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem částí budov a pozemků (dále také jen „nemovitosti“) uvedených v příloze č. 1 této mandátní smlouvy, uzavřel nebo bude uzavírat v souladu s čl. 5 odst. 5.8. smlouvy o podnájmu smlouvy o podnájmu se subjekty uvedenými v příloze č. 2 této mandátní smlouvy. Mandatář má zároveň jako podnájemce mandanta v podnájmu části nemovitostí uvedených v příloze č. 1 této smlouvy.

Článek 2

Účel a předmět smlouvy

- 2.1 Účelem této mandátní smlouvy je hospodárná a efektivní správa částí nemovitostí uvedených v příloze č. 1 této smlouvy, které jsou určeny k poskytování vzdělávání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) v platném znění.
- 2.2 Mandatář je povinen na základě podkladů společností provádějících zúčtování nákladů za dodané služby spojené s užíváním nemovitostí subjekty uvedenými v čl. 1 odst. 1.1 (zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné, stočné, odvoz pevných odpadků a úklid), na které je mandatář povinen s dodavateli služeb sjednat písemné smlouvy zahrnující dodávky výše uvedených služeb i pro části nemovitostí užívaných podnájemci uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy, zpracovávat roční rozúčtování služeb na jednotlivé podnájemce, a to podle skutečné spotřeby, nebo nebude-li to možné, podle poměru výměr částí nemovitostí užívaných jednotlivými uživateli, nestanoví-li právní předpisy, nebo nevyplývá-li z pokynů mandanta jinak, a toto rozúčtování předložit mandantovi nejpozději do konce

- 2.3 Mandatář je oprávněn požadovat po jednotlivých podnájemcích přiměřené měsíční zálohy na náklady za dodané služby.
- 2.4 Mandant se zavazuje poskytnout mandatáři k plnění této smlouvy nezbytnou součinnost a uhradit mu případné a prokazatelně vynaložené předem mandantem odsouhlasené nutné náklady, které mandatář vynaložil při plnění této smlouvy, pokud nejsou již zahrnuty v odměně.

Článek 3

Odměna

Mandant se zavazuje zaplatit mandatáři za jeho činnost odměnu ve výši 8% z podnájemného, které jsou podnájemci uvedení v příloze č. 2 této smlouvy povinni na základě podnájemních smluv uzavřených s mandantem v souladu s čl. 5 odst. 5.8. smlouvy o podnájmu uzavřené dne za příslušný měsíc zaplatit a které podnájemci mandantovi skutečně zaplatili. Odměna bude fakturována mandantovi mandatářem za běžný měsíc, tj. jednou měsíčně do 10 (slovy: deseti) kalendářních dnů následujícího měsíce, a bude splatná do 10 dnů ode dne doručení faktury mandantovi.

Článek 4

Odpovědnost za škodu

- 4.1 Mandatář je odpovědný za porušení povinností stanovených touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy a je povinen nahradit mandantovi škodu tím způsobenou, ledaže by prokázal, že porušení povinnosti bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.
- 4.2 Odpovědnost za porušení smluvních povinností se řídí ustanoveními § 365 a násl. obchodního zákoníku.

Článek 5

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Mandatář je povinen věnovat vyřizování jemu svěřených záležitostí odbornou péči.
- 5.2 Činnost, k níž se mandatář zavazuje, uskutečňuje podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy, které mandatář zná a musí znát. Mandatář je povinen uvědomit mandanta o veškerých okolnostech, o nichž se při své činnosti dozvěděl a jež mohou ovlivnit pokyny mandanta.
- 5.3 Mandatář neodpovídá za škodu, která vznikla mandantovi tím, že mandatář postupoval na základě nesprávných pokynů mandanta, jestliže mandanta na nesprávnost pokynů předem upozornil.
- 5.4 Od pokynů mandanta se smí mandatář odchýlit, je-li to naléhavě nutné v zájmu mandanta a mandant nemůže včas udělit souhlas.
- 5.5 Pokud musí být při vyřizování záležitostí učiněny jménem mandanta právní úkony, je mandant povinen udělit mandatáři včas písemnou plnou moc.
- 5.6 Mandatář je povinen bez zbytečného odkladu vydat věci, které převzal pro mandanta při vyřizování záležitostí.

- 5.7 Mandatář se zavazuje, že neposkytne třetí osobě žádné informace týkající se předmětu smlouvy popř. skutečností, o nichž se dozví při výkonu své činnosti.
- 5.8 Mandatář odpovídá mandantovi za správnost zúčtovaných a vykázaných údajů vůči příslušným správním a finančním orgánům, s výjimkou případů, kdy důvodem pro vznik nesprávnosti jsou mylné či neúplné informace ze strany mandanta nebo pokud mandant přes upozornění trval na nesprávných pokynech. Jinak se mandatář této odpovědnosti nemůže zprostit.
- 5.9 Mandant se zavazuje poskytovat mandatáři veškeré potřebné doklady, podklady a informace pro výkon jeho činnosti. Mandatář se zavazuje respektovat pokyny mandanta a informovat mandanta o všech závažných okolnostech, jež by mohly mít vliv na oblast jeho činnosti.
- 5.10 Mandant si je vědom toho, že neposkytnutí potřebných podkladů a informací popř. mylné informování mandatáře zbavuje mandatáře odpovědnosti za škody takto zaviněné.

Článek 6 Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem
- 6.2 Smlouva zaniká:
- zánikem smluv o podnájmu se subjekty uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy,
 - dohodou smluvních stran,
 - jednostrannou výpovědí s výpovědní lhůtou v trvání 3 měsíců,
 - zánikem jedné ze smluvních stran.
- 6.3 Mandatář se zavazuje, že o všech zjištěných skutečnostech bude informovat pouze pověřené osoby mandanta, kterými jsou generální ředitel společnosti a jím zmocněné osoby. Mandant se zavazuje, že v souvislosti s plněním této smlouvy bude kontaktovat pouze pověřené osoby mandantáře, kterými jsou ředitel školy a jím zmocněné osoby.
- 6.4 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 6.5 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 6.6 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno takovým platným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 6.7 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.8 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....

4-Majetková, a.s.

Michal Pilc, předseda představenstva

.....

V Praze dne.....

.....

4-Majetková, a.s.

Pavel Caldr, člen představenstva

Příloha č.6: Seznam revizí a kontrol zajišťovaných podnájemcem

Elektrická zařízení a) opravy, údržba, kontrola a seřízení přenosných, pevně připojených a nepřenosných el. spotřebičů a zajistit jejich řádnou a vyhodnocovanou údržbu v rámci minimalizace rizik dle NV č. 378/2001 Sb.
b) kontroly el. zabezpečovací signalizace (EZS) dle doporučení výrobce zařízení a ČSN 33 45 90 a ČSN EN 50/131/1
c) zajištění proškolení pracovníků podnájemce dle vyhlášky 50/1978 Sb. § 3 osoba poučená.

Plynová zařízení a) kontroly, opravy a seřízení kotlů, hořáků a lokálních spotřebičů do 50 kW, kontrola a měření emisí, spalinových cest a rozbor spalin.
b) opravy a seřízení kuchyňských spotřebičů
c) seřízení pojistných ventilů
d) kontrola a kalibrace manometrů a teploměrů
e) kontroly a seřízení softwaru a ovládacích prvků, měření a regulace (MaR)

Povinnosti podnájemce (tj. provozovatele činnosti na úseku PO a BOZP)

- plní povinnosti vyplývající z platných zákonů, vyhlášek a nařízení (zákon o PO č. 133/1985 Sb., vyhlášky č. 246/2001 Sb. a dalších předpisů souvisejících), upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, jako nedílnou součást své řídicí činnosti neodkladně odstraňuje zjištěné nedostatky
- je v kontaktu s odborně způsobilou osobou
- provádět školení a odbornou přípravu zaměstnanců
- zpracování tematického plánu vč. časového rozvrhu školení a odborné přípravy o požární ochraně
- zpracování a vedení dokumentace požární ochrany
- provádět pravidelné kontroly dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce osobou určenou a výsledky kontroly zaznamenávat do příslušné dokumentace
- pokud to vyplývá z platných předpisů a charakteru činnosti ustanovit preventivní požární hlídky

Zpracování dokumentace

- dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím
- stanovení organizace zabezpečení požární ochrany
- požární kniha
- dokumentaci BOZP v souladu s platnými předpisy