

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

*uzavřená ve smyslu ust. § 2215 ve spojení s ust. 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)*

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1. Základní škola, Praha 10, V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace

se sídlem: V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10

IČO: 48132012

Zastoupená: Mgr. Luděk Doležal, ředitelem školy

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 2000737319/0800

Variabilní symbol: 41001901

datová schránka: wizw2pk

(dále jen „**nájemce**“ na straně jedné)

2. Školní jídelny Praha 10, příspěvková organizace

se sídlem: Kodaňská 658/16, Vršovice, 101 00 Praha 10

IČO: 71212311

Zastoupená: Mgr. Jaroslavem Vrtiškou, ředitelem

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.

Číslo účtu: 5021041402/5500

datová schránka: h4gk9kz

(dále jen „**podnájemce**“ na straně druhé)

(nájemce a podnájemce dále též označováni jako „**smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o podnájmu nebytových prostor

(dále jen „**smlouva**“)

Článek I.

Předmět smlouvy

1.1 Pro účely této smlouvy se konstatuje, že budova Základní školy v Praze 10, V Rybníčkách 1980/31 je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve vlastnictví obce hl. m. Prahy a Statutem, vyhláškou hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., byla tato nemovitá věc svěřena do správy městské části Praha 10. Městská část Praha 10 jako pronajímatel přenechala tuto nemovitou věc na základě nájemní smlouvy ze dne 12. 12. 2024 do nájmu nájemci. Nájemce je oprávněn níže specifikované nebytové prostory přenechat podnájemci do podnájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou. Kopie uvedená smlouvy o nájmu ze dne 12. 12. 2024 je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

- 1.2 Předmětem podnájemního vztahu založeného touto smlouvou jsou nebytové prostory o celkové výměře 373,932 m², podrobně specifikované v příloze č. 2 (dále jen „**předmět podnájmu**“).
- 1.3 Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci k dočasnému užívání předmět podnájmu na základě a v souladu se souhlasem pronajímatele vydaným na základě usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0216/RMČ/2025 ze dne 20. 3. 2025, a to za účelem specifikovaným v čl. II. této smlouvy. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu, shledal jej vyhovujícím k účelu dle čl. II. této smlouvy a v tomto stavu jej přebírá. Stav předmětu podnájmu je popsán v předávacím protokole, který tvoří přílohu č. 3. této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že po dobu této smlouvy zajistí podnájemci nerušený výkon jeho práv dle jednotlivých ustanovení této smlouvy. Nové vybavení či zařízení předmětu podnájmu si bude zajišťovat podnájemce sám na své vlastní náklady.
- 1.4 Současně se vznikem práva užívat předmět podnájmu vzniká podnájemci právo užívat společné prostory a zařízení předmětu podnájmu v rozsahu, v jakém je tohoto užívání třeba k výkonu jeho činnosti. Podnájemce je povinen užívat tyto prostory řádně a v souladu s provozním řádem nájemce, se kterým byl podnájemce před uzavřením smlouvy seznámen. Podnájemce bere na vědomí, že aktuální znění provozního řádu je k dispozici u nájemce a v prostorách budovy na viditelném a přístupném místě. O změnách provozního řádu je nájemce povinen podnájemce informovat.
- 1.5 Movitý majetek v prostorách předmětu podnájmu není předmětem podnájmu. Tento majetek podnájemce bezúplatně nabyl od nájemce, o čemž byl sepsán předávací protokol ze dne 25. 8. 2004. Podnájemce prohlašuje, že tento movitý majetek je řádně pojištěn.

Článek II. Účel podnájmu

- 2.1 Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu k dočasnému užívání jako zařízení školního stravování, za účelem zabezpečení stravování dětí, žáků, mládeže a dospělých ve školách a školských zařízeních v Praze 10. Podnájemce je oprávněn v předmětu podnájmu poskytovat rovněž další stravovací služby i další služby v souladu se svou zřizovací listinou.
- 2.2 Podnájemce prohlašuje, že je osobou oprávněnou provádět činnost, za jejímž účelem je mu předmět podnájmu necháván touto smlouvou do užívání a že je k provádění této činnosti odborně způsobilý a má potřebné registrace a oprávnění, a disponuje potřebnými schopnostmi a dostatečnou kapacitou k řádnému naplňování účelu podnájmu a plnění povinnosti v rozsahu sjednaném touto smlouvou. Podnájemce není oprávněn v předmětu podnájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu podnájmu a z této smlouvy.

Článek III. Doba podnájmu

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 3.2 K předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován.

Článek IV. Úhrada za podnájem

- 4.1 Výše úhrady za podnájem se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto, a to 75,-Kč/m²/rok bez DPH.
Výpočet: Celková úhrada za podnájem činí 28.044,90 Kč/rok bez DPH
- 4.2 Podnájemce se zavazuje platit stanovenou úhradu za podnájem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 7.011,23 Kč bez DPH vždy každého 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce. Podnájemce se zavazuje platit úhradu za podnájem řádně a včas. Nájemce je oprávněn, v návaznosti na změnu výše nájemného stanoveného pronajímatelem, provést změnu výše roční úhrady za podnájem. Úhrada za podnájem bude v návaznosti na tuto změnu zvýšena vždy za celý kalendářní rok, tedy s účinností od 1. ledna kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši úhrady za podnájem oznámí nájemce podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, zůstává výše úhrady za podnájem nezměněna. Nájemce je oprávněn zvýšit úhradu za podnájem v kalendářním roce v následujícím po podpisu této smlouvy.
- 4.3 Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s úhradou za podnájem též služby spojené s užíváním nebytových prostor, a to dle specifikace a ve výši uvedených ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 4 této smlouvy (dále jen „služby“).
- 4.4 Úhradu za služby je povinen podnájemce platit zálohově spolu s úhradou za podnájem ve čtvrtletních zálohových platbách ve výši dle výpočtového listu, a to do 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce.
- 4.5 Takto hrazené zálohy na služby podléhají vyúčtování, které nájemce provede vždy jednou ročně aktuálního roku k datu 30. 4. následujícího roku a doručí jej podnájemci. Ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení vyúčtování si pak smluvní strany vyrovnají případné přeplatky a nedoplatky, pokud ve stejné lhůtě podnájemce nevznesl proti vyúčtování námitky. V tom případě je splatnost přeplateků či nedoplateků jeden měsíc od doručení vypořádání námitek nebo jejich zamítnutí. Nájemce si vyhrazuje právo zvýšit jednostranně zálohy za služby v případě změny jejich cenové hladiny. Nová výše záloh platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše záloh podnájemci.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem podnájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, udržovat jej v řádném stavu a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu ve smyslu odst. 5.10 tohoto článku smlouvy.

- 5.2 Podnájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu podnájmu nebo objektu, ve kterém se předmět podnájmu nachází. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrná opotřebení předmětu nájmu, ať již je způsobil on sám nebo jakékoliv třetí osoby, jimž podnájemce předmět podnájmu zpřístupnil, a to včetně dětí, žáků, mládeže a dospělých, kteří se účastní stravování. Podnájemce je povinen takové škody odstranit a uvést předmět podnájmu či objekt, ve kterém se předmět podnájmu nachází, bezodkladně do původního stavu, nedohodne-li se s nájemcem písemně, že vzniklou škodu odčiní v penězích. Neodstraní-li podnájemce škody či neuvede-li věc v předešlý stav nejpozději ve lhůtě stanovené mu k tomu nájemcem, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění podnájemce jakékoliv škody odstranit formou, kterou nájemce uzná za vhodné, a to na náklady podnájemce. Podnájemce je povinen uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním těchto škod, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy k úhradě. Výši nákladů nájemce podnájemci doloží odpovídajícími doklady.
- 5.3 Podnájemce je povinen vykonávat během školního stravování dohled, tj. ve smyslu ust. § 29 odst. 2 ve spojení s ust. § 164 odst. 1 písm. h) zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zajistit bezpečnost a ochranu zdraví strávníků.
- 5.4 Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci jakékoliv závady vyžadující provedení jiných oprav než těch uvedených v odst. 5.10 tohoto článku smlouvy a poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k jejich provedení. Nájemce podnájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům podnájemce. Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na úhradě za podnájem.
- 5.5 Podnájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit nájemci všechny závažné a mimořádné události, včetně pojistných událostí, k nimž při provozu v předmětu podnájmu došlo a při kterých je/bylo/může být zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.).
- 5.6 Podnájemce je povinen umožnit nájemci, rovněž i pověřeným zaměstnancům Odboru bytů a nebytových prostor (dále jen „**OBN**“), Odboru majetkoprávního (dále jen „**OMP**“) či jiných odborů Úřadu městské části Praha 10 a pracovníkům správní firmy PRAHA 10 – Majetková, a.s. (dále jen „**P10Maj**“) vstup do předmětu podnájmu za účelem provedení běžné kontroly majetku a hospodaření s předmětem podnájmu a dodržování povinností stanovených touto smlouvou. Tato kontrola proběhne v předem dohodnutém termínu. V případě havárie je podnájemce povinen zpřístupnit předmět podnájmu ihned. Uvedené se rovněž týká mimořádných situací. Podnájemce si vymezuje výjimku, kdy přístup cizích osob zejména do výrobních prostor a zázemí provozu, bude umožněn po předchozím ohlášení ze strany nájemce či osob pověřených OBN nebo P10Maj.
- 5.7 Klíče od podnájmu jsou předány na základě předávacího protokolu. Smluvní strany se dohodly, že nelze provádět jejich kopie, nelze je předávat třetím osobám. Klíče mohou mít k dispozici pouze osoby mající hmotnou odpovědnost za majetek a vybavení provozovny. Klíče má k dispozici nájemce i podnájemce.

- 5.8 Podnájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu nájemce, pronajímatele, OBN a OMP v předmětu podnájmu nebo ve společně užívaných prostorách stavební úpravy nebo změny, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, nebo jiné podstatné změny nebytového prostoru nebo společných prostorů objektu. Je zakázáno, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umisťovat stavby pro reklamu, osvětlení či jiné stavby. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného stavebního úřadu. Pokud tyto povinnosti podnájemce poruší, je povinen na své náklady uvedené neprodleně odstranit. Dále pak odpovídá za případné pokuty s uvedeným související.
- 5.9 Podnájemce je povinen předmět podnájmu užívat v souladu s účelem podnájmu, dodržovat právní řád České republiky, pravidla slušnosti a morálky. Podnájemce nesmí provozovat činnosti, které by způsobovaly nadměrný hluk, znečištění nebo jiným způsobem obtěžoval okolí.
- 5.10 Podnájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu podnájmu, a je ve vlastnictví pronajímatele nebo nájemce. Běžnou údržbou se ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním nebytového prostoru, v platném znění, rozumí zejména udržování a čištění předmětu podnájmu včetně zařízení a vybavení předmětu podnájmu, které se provádí obvykle při užívání předmětu podnájmu, tj. malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu podnájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v ust. § 4 písm. g) nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením, rovněž i nouzového osvětlení. Za drobné opravy se považují zejména podle věcného vymezení opravy uvedené v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., nebo podle výše nákladů opravy předmětu podnájmu a jeho vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 50 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, považují se za rozhodující náklady na každou jednotlivou opravu zvlášť. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí podnájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. K žádosti o tento souhlas je povinen podnájemce přiložit předpokládaný rozpočet či další související informace nejméně 3 týdny před zamýšleným zahájením prací. Nájemce se k žádosti vyjádří nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení potřebných informací.
- 5.11 Podnájemce je povinen na své náklady po celou dobu podnájmu, a to až do předání předmětu podnájmu zpět nájemci, zajistit v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami pravidelný servis, servisní zkoušky, kontroly a revize u zařízení, které souvisí přímo s provozem jeho činnosti v předmětu podnájmu, například vzduchotechnické jednotky, jídelní výtahy, odlučovače tuků. Zprávy z těchto kontrol vždy bezodkladně zašle nájemci a správním firmě. Revizní zprávu předá nájemci. Dále je povinen zajistit pravidelné revize pro prostory spojené s mokrou podlahou, a to pravidelně v souladu s platnými právními předpisy. Zákonné revize budovy zajišťuje pronajímatel.

- 5.12 Podnájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu podnájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené pro nakládání s odpady a zbavovat se jich plně v souladu platnými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady. Podnájemce je dále povinen neznečišťovat objekt, ve kterém se nachází předmět podnájmu, a jeho okolí a neskladovat v objektu a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery určené pro odpad), žádné předměty. V případě, že v důsledku činnosti podnájemce nebo osob, za které odpovídá, dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je podnájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.
- 5.13 Podnájemce je oprávněn v předmětu podnájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit a pojistku po celou dobu trvání podnájmu, a to až do okamžiku předání předmětu podnájmu zpět nájemci, udržovat, stejně jako předmět podnájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
- 5.14 Podnájemce je oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho části k užívání jiné osobě pouze s předchozím souhlasem nájemce či pronajímatele.
- 5.15 Podnájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu podnájmu veškeré relevantní právní normy České republiky, požární, technické, hygienické i obecně závazné předpisy a normy, jakož i ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter právní normy. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné provozní, bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané nájemcem nebo pronajímatelem pro příslušnou nemovitost s předmětem podnájmu. Podpisem této smlouvy podnájemce potvrzuje, že s těmito předpisy byl písemně seznámen a nájemcem či pronajímatelem řádně poučen. O změnách těchto předpisů je nájemce povinen bez zbytečného odkladu podnájemce informovat a seznámit jej s aktuálním zněním předpisů.
- 5.16 Nájemce se zavazuje podnájemce při podpisu této smlouvy prokazatelně seznámit s umístěním hlavních uzávěrů vody a plynu, hlavních jističů elektrorozvaděčů, strojoven vzduchotechniky (VZT) nebo jejich částí, lapolů a dalších technických zařízení (dále jen „**technická zařízení**“), která jsou umístěna mimo prostory předmětu podnájmu, ale jejichž provoz či údržba ovlivňuje činnost v podnájmu v předmětu podnájmu. Nájemce je povinen umožnit přístup podnájemci a jím pověřeným osobám k těmto technickým zařízením za účelem jejich kontroly, údržby, opravy nebo řešení havarijních situací, a to bez zbytečného odkladu. Nájemce rovněž zajistí podnájemci volný přístup k lapolům, popelnicím a manipulační prostor v zásobovacím vchodu pro plynulý provoz předmětu podnájmu.
- 5.17 Obě smluvní strany se zavazují přijímat písemnosti od druhé strany na adrese v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím uvedených datových schránek. U nájemce i podnájemce je změna možná pouze v případě změny jejich sídla. V případě této změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se příslušná smluvní strana zavazuje neprodleně uvedené písemně nahlásit a doložit tuto změnu druhé smluvní straně. Za den doručení písemnosti od jedné strany druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy uplynul poslední den doby pro uložené doručení písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že si příslušná smluvní strana písemnost nepřevzme.

Článek VI.

Ukončení podnájmu

- 6.1 Podnájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí nájemce či podnájemce. Dále s odkazem na ust. § 2215 odst. 3 občanského zákoníku platí, že podnájem skončí nejpozději s nájmem.

- 6.2 Výpověď podnájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.3 Tuto smlouvu lze vypovědět mimo případy uvedené občanským zákoníkem s výpovědní dobou, která činí tři měsíce.
- a) Podnájemce může smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou:
 - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět podnájmu určen,
 - přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.
 - b) Nájemce může smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou:
 - má-li být nemovitá věc, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostor, nebo
 - porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v čl. V. této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou podnájmu nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu (záloh či nedoplatku z vyúčtování).
- 6.4 Porušuje-li jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby.
- 6.5 Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby, porušuje-li podnájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména:
- a) užívá-li podnájemce předmět podnájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení. A přes výzvu nájemce nedojde ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o jeho důsledcích. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, má nájemce právo podnájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž podnájemce vyzval k nápravě,
 - b) nezaplatil-li úhradu za podnájem nebo služby (zálohy či nedoplatek z vyúčtování) po dobu alespoň tří měsíců,
 - c) užívá-li předmět podnájmu neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - d) přenechá-li podnájemce předmět podnájmu nebo jeho části k užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu nájemce či pronajímatele,
 - e) podnájemce pozbyl registraci či oprávnění k činnosti, za jejímž účelem je mu předmět podnájmu necháván touto smlouvou do užívání.
- 6.6 Podnájemce je povinen předmět podnájmu vyklidit a odevzdat jej nájemci nejpozději do 3 dnů od skončení podnájmu, nevyplývá-li z dohody smluvních stran nebo výpovědi nájemce termín pozdější, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a včetně veškerých úprav a změn provedených v předmětu podnájmu se souhlasem nájemce či pronajímatele, přičemž smluvní strany výslovně prohlašují, že se dohodly na tom, že podnájemci nenáleží náhrada za zhodnocení předmětu nájmu s výjimkou případů, kdy se smluvní strany v konkrétním případě písemně domluví jinak. Podnájemce není povinen provedené a nájemcem odsouhlasené úpravy uvádět do původního stavu pouze v případě, že se smluvní strany dohodly na ponechání změny i po skončení podnájmu bez poskytnutí náhrady.

Článek VII. Sankční ujednání

- 7.1 Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci v případě porušení povinnosti úhrady za podnájemem a zálohy na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu či nedoplatků na základě jejich vyúčtování smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Zároveň je v případě ostatních povinností ze smlouvy stanovena smluvní pokuta ve výši 1.000Kč za každé jejich jednotlivé porušení, tato může být udělena opakovaně.
- 7.2 Nepředá-li podnájemce předmět podnájmu v době dle čl. VI. odst. 6.6. této smlouvy, zavazuje se nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku 1/12 sjednané roční úhrady za podnájem za každý započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením předmětu podnájmu, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci.
- 7.3 V případě, že podnájemce do 3 dnů od skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí a nepředá protokolárně nájemci, nájemce je oprávněn předmět podnájmu otevřít, věci nalezené v tomto předmětu podnájmu zajistit a uložit, to vše zcela na náklady podnájemce. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci v plné výši tyto náklady, včetně nájemcem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět podnájmu, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle nájemce na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výše uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.
- 7.4 Jakákoliv smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě zaslané podnájemci nájemce. Výzva musí vždy obsahovat popis a časové určení události, která v souladu s touto smlouvou zakládá právo na zaplacení smluvní pokuty.
- 7.5 Vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty nebo jejím zaplacením nezaniká povinnost podnájemce splnit povinnost dle této smlouvy zajištěnou smluvní pokutou a současně není dotčen ani nárok nájemce na zákonný úrok z prodlení či náhradu škody způsobené porušením jakékoliv povinnosti, a to až do její skutečné výše.

Článek VIII. Ostatní ujednání

- 8.1 Smluvní strany se dohodly pro případ, že si sjednají mezi sebou další práva nebo povinnosti, které nejsou upraveny v této smlouvě, že se tato zvláštní úprava v případě rozporu s touto smlouvou použije přednostně, pokud tím nebude zjevně narušen smysl a účel této smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy jí založené občanským zákoníkem. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, použijí se obecně závazné předpisy. Pokud některé smluvní ustanovení odkazuje na právní předpis, který bude v průběhu doby trvání této smlouvy novelizován nebo bude přijat (nabude účinnosti) předpis nový, který jej nahradí, budou se smluvní strany při plnění předmětu této smlouvy vždy řídit příslušným aktuálně platným a účinným předpisem upravujícím danou záležitost.

- 9.2 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými dodatky očíslovanými vzestupnou číselnou řadou a podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 9.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nicotným, nedotýká se tato neplatnost, neúčinnost nebo nicotnost dalších ustanovení této smlouvy, ledaže není možné tato ustanovení oddělit. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nicotné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které svým smyslem a obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního ustanovení.
- 9.4 Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“), a dohodly se, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv v takovém případě zajistí nájemce.
- 9.5 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním prostřednictvím registru smluv podle zákona o registru smluv.
- 9.6 Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a podnájemce.
- 9.7 Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje původní smlouvu o podnájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 9. 2014, uzavřenou smluvními stranami ze dne 31. 8. 2009.
- 9.8 Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, uzavírají ji svobodně a vážně. Na důkaz toho připojují své níže uvedené podpisy.
- 9.9 Uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 10 dne 20. 3. 2025 usnesením číslo 0216/RMČ/2025.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 smlouva o nájmu ze dne 12. 12. 2024
Příloha č. 2 specifikace předmětu podnájmu
Příloha č. 3 předávací protokol
Příloha č. 4 výpočtový list

V Praze dne

Mgr.
Luděk
Doležal

Digitálně
podepsal Mgr.
Luděk Doležal
Datum:
2025.04.25
11:08:25 +02'00'

Nájemce

Základní škola, Praha 10,
V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace

MGR.
JAROSLAV
VRTIŠKA

Digitálně podepsal
MGR. JAROSLAV
VRTIŠKA
Datum: 2025.04.24
15:10:05 +02'00'

Podnájemce

Školní jídelny Praha 10,
příspěvková organizace

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2024/OBN/1558

Městská část Praha 10

Vinohradská 3218/169. 100 00. Praha 10

zastoupená Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou m. č. Praha 10

k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

Bankovní spojení: č. ú. 9021-2000733369/0800

Variabilní symbol: 1510017270

(dále jen pronajímatel)

a

Základní škola, Praha 10, V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace

se sídlem: V Rybníčkách 1980/31

zastoupená: Mgr. Ludkem Doležalem, ředitelem

IČ: 481 32 012

bankovní spojení: 2000737319/0800

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,

tuto

smlouvu o nájmu nemovitosti a souvisejících pozemků

I.

Předmět nájmu

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že níže uvedená nemovitost a pozemky jsou ve vlastnictví obce - hlavního města Prahy. Pronajímatel prohlašuje, že má v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, předmětnou nemovitost a pozemky svěřeny do správy, a že je na základě uvedených právních předpisů oprávněn s majetkem nakládat, a tudíž ho i pronajmout.
2. Předmětem nájemního vztahu založeného touto smlouvou je nemovitost č.p. 1980 v ulici V Rybníčkách, Praha 10, postavená na pozemcích parc. č. 2849/2 a pozemek parc. č. 2849/16, o výměře 14 350,0 m², 2849/17, o výměře 881,0 m² a parc. č. 2849/28, o výměře 149,0 m² obec Praha, zapsáno na LV 2476 vše v katastrálním území Strašnice. Dále jen „**předmět nájmu**“. Součástí nájmu výslovně není služební byt správce (školníka) či obdobný, pokud se v předmětu nájmu takový nachází.

II.

1 /11

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy výhradně k výkonu práv a povinností plynoucích ze zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon v platném znění, včetně hlavních i doplňkových činností uvedených ve zřizovací listině.
2. Předmět nájmu je pronajímán za účelem **provozování základní školy a případně k vykonávání s tím souvisejících vzdělávacích, volnočasových a sportovních aktivit.**

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran.
3. Obě smluvní strany mají možnost ukončit nájemní vztah i bez uvedení důvodů, a to výpovědí, avšak vždy pouze k 31. 8. běžného roku tak, aby nájemce mohl dokončit školní rok započatý před podáním výpovědi.
4. Další způsoby ukončení nájmu upravuje čl. VIII. smlouvy

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými předpisy ve výši 75 Kč za m2 za rok budovy a 30 Kč za rok za m2 pozemku takto:

Roční nájemné za pozemky	461.400, - Kč
Roční nájemné za budovu	488.324, - Kč
Roční nájemné za prostory Školní jídelny Praha 10	28.044,90,- Kč
Roční nájemné za předmět nájmu celkem:	977.768,90,- Kč

Nájemné bude hrazeno na účet, který sdělí písemně pronajímatel ve čtyřech čtvrtletních splátkách ve výši:

Čtvrtletní nájemné za pozemky	115.350, - Kč
Čtvrtletní nájemné za budovu	122.081, - Kč
Čtvrtletní nájemné za prostory Školní jídelny Praha 10	7.011,23,- Kč
Čtvrtletní nájemné za předmět nájmu celkem:	244.442,23,-Kč

Nájemné je splatné vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, na něž je nájem placen.

2. První platba nájemného proběhne k prvnímu druhému měsíci nastalého čtvrtletí a nájemce k ní zaplatí pronajímateli alikvotní část nájmu za období od účinnosti smlouvy do doby dle bodu 1.
3. Takto stanovené nájemné má pronajímatel právo každoročně zvýšit, v závislosti na nárůstu indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášeném Českým statistickým úřadem. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné, stanoví svým rozhodnutím RMČ Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, zůstává výše nájemného nezměněna. Pronajímatel je oprávněn poprvé zvýšit nájemné v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.
4. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb s nájmem spojených. Tyto se nájemce zavazuje zajistit samostatně, včetně připojovacích poplatků, na vlastní účet a riziko a za tím účelem se zavazuje uzavřít příslušné smluvní vztahy, a to do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se seznámil se stavem nemovitosti a v tomto stavu jej přijímá.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo využít objektů nebo jejich částí při odstraňování následků živelních pohrom, havárií a jiných mimořádných událostí. Po dohodě s nájemcem si vyhrazuje právo využít svěřený majetek k zajištění voleb a dalších veřejně prospěšných akcí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem a dobrými mravy. Nájemce se zavazuje pronajatý předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře. Chránit jej před poškozením ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním a udržovat po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém užívání, v čistotě a pořádku a je povinen jej v maximální míře šetřit. Nájemce nebude v pronajatých prostorách provozovat činnost, kterou by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do užívání krom případů, kdy Nájemce pořádá vzdělávací a/nebo volnočasové a/nebo sportovní aktivity.
4. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajímateli zavinením svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v předmětu nájmu zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.

5. Nájemce je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli zjištění všech závad a potřebu oprav všech závad na budově, včetně těch odstranitelných pomocí drobných oprav a běžné údržby, a to z důvodu posouzení uplatnění záručních podmínek u zhotovitele stavby. Nájemce vždy po předchozím souhlasu pronajímatele, zajistí vlastním nákladem na předmětu nájmu drobné opravy a běžnou údržbu včetně výměny drobných součástí předmětu vnitřního vybavení objektu. Minimální rozsah drobných oprav a běžné údržby je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy. K zajištění těchto činností je oprávněn využít též správní firmu určenou pronajímatelem pro správu předmětu nájmu. (dále jen SF).
6. Nájemce průběžně informuje pronajímatele prostřednictvím SF o nutnosti větších změn, oprav, rekonstrukcí a modernizací přesahujících rámec činností uvedených v odst. 5 tohoto článku. Návrhy na rekonstrukce a modernizace podává nájemce pronajímateli k jejich zařazení do plánu na následující rok v dostatečném časovém předstihu, to je vždy v průběhu III. čtvrtletí každého kalendářního roku.
7. Stavební i veškeré ostatní opravy, údržbu, úpravy či změny předmětu nájmu nepodléhající dohodnutému režimu drobných oprav a běžné údržby je nájemce oprávněn provádět na svůj náklad pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to za podmínek, které pronajímatel v tomto souhlasu nebo v samostatné písemné smlouvě stanoví. Žádost o vydání souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli v písemné podobě a s náležitostmi stanovenými pronajímatelem, zejména s písemným vyjádřením SF.
8. Nájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
9. V případě havárie v předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit provedení zásahu, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovou mimořádnou událostí. Nájemce nese odpovědnost za případnou škodu vzniklou neprovedením včasného zásahu směřujícího k zamezení škod.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

11. Nájemce se dále zavazuje umožnit po dobu nájmu včasné a řádné provádění revizí všech zařízení a součástí předmětu nájmu, u nichž to právní předpisy vyžadují, a na své náklady zajistit včasné a řádné odstranění zjištěných závad nepřesahujících rámec běžných oprav a údržby a zajišťovat plnění revizemi předepsaných povinností. K odstraňování zjištěných závad je na své náklady povinen pronajímatel pouze v případě, že po věcné a finanční stránce budou tyto náklady přesahovat rámec běžných oprav a údržby dle této smlouvy, ke kterým je povinen nájemce. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímatele písemně upozornit na nezbytnost odstranění závad nad rámec běžných oprav a údržby. Nájemce je povinen zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce a deratizace předmětu nájmu, zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu a bezprostředního okolí předmětu nájmu a zajišťovat na vlastní náklady čištění střeš, žlabů a střešních vpustí. Dále je nájemce povinen provádět na vlastní náklady revize, doplnění a příp. výměnu ručních hasicích přístrojů ve lhůtách, stanovených právními předpisy. Ve lhůtách, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen na vlastní náklady zajistit provedení revizí elektromechanického přenosného nářadí a zařízení. Nájemce je povinen též na vlastní náklad zajišťovat pravidelný a účinný úklid a schůdnost a sjízdnost (zejména v zimním období) v prostoru vstupu do předmětu nájmu, cest na pronajatých pozemcích a na chodníku přilehlém k nemovitosti. Po dobu trvání nájmu provádí nájemce běžnou údržbu pozemků a pronajímatel ostatní údržbu pozemků
12. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce a jeho zaměstnanců nebo osob blízkých, případných podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých, a návštěvníků předmětu nájmu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (zákony a platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., zákona č. 40/1994 Sb., zákona č. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 247/2001 Sb.
13. Nájemce je povinen kdykoli za trvání této smlouvy umožnit v předem smluveném termínu pronajímateli nebo osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a plnění podmínek stanovených touto smlouvou a kontroly technického stavu předmětu nájmu. V případě nebezpečí musí umožnit vstup v jakoukoli denní i noční dobu. Nájemce se zavazuje umožnit provedení kontroly a stanovit svého zástupce, který se kontroly zúčastní a poskytne pronajímateli požadovaná vysvětlení.
14. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).
15. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

16. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodný pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit a pronajímateli předat předmět nájmu tak, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli či třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli též:

- a) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy k předmětu nájmu, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, které nájemce za dobu nájmu sám opatřil nebo od pronajímatele protokolárně převzal;
- b) potvrzení všech poskytovatelů služeb (médii) do předmětu nájmu, že ke dni skončení nájmu nemají pohledávky vůči nájemci ani jeho případným podnájemcům za dodávky služeb do předmětu nájmu;
- c) přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů a plynoměrů.

17. Pronajímatel nebude Nájemci nahrazovat při ukončení nájmu žádné náklady vynaložené na provedení Stavebních úprav, ani žádnou jejich část či jiné zhodnocení předmětu nájmu.

VI.

Ustanovení o podnájmu

1. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s výjimkou případů uvedených v odst. 6. tohoto článku.
2. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu, včetně uvedení výše podnájemného, kterou chce po jejím schválení uzavřít.
3. Podnájemné musí být alespoň ve výši obvyklé pro místo, čas a účel podnájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo odmítnout vydat souhlas s podnájemem mimo jiné, je-li podnájemné nepřiměřeně nízké.
4. Podnájemní smlouva uzavřená bez předchozího souhlasu pronajímatele je od počátku absolutně neplatná.
5. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli jedno vyhotovení každé uzavřené podnájemní smlouvy, včetně smluv uzavřených podle odst. 6 tohoto článku, a to ve lhůtě do jednoho týdne od jejího uzavření.
6. Uzavřením této smlouvy **uděluje** pronajímatel nájemci **souhlas s uzavíráním krátkodobých podnájemních smluv** za podmínek tímto odstavcem specifikovaných. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu, který spravuje a užívá, jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu, a to pouze na dobu určitou a za těchto podmínek:

- a) doba podnájmu nepřesáhne **3 měsíce**
nebo
- b) podnájem bude uzavřen **maximálně na dobu jednoho školního roku**
a zároveň doba podnájmu nepřesáhne **10 hodin týdně**.

VII. Sankční ujednání

- 1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši 1.000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
- 2. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši.
- 3. Při prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého plnění se nájemce zavazuje platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

VIII. Způsoby zániku smlouvy

- 1. Nájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
- 2. Každý z účastníků může smlouvu vypovědět písemně i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mimo jiné:
 - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, krom případů, kdy Nájemce pořádá **vzdělávací a/nebo volnočasové a/nebo sportovní aktivity**
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednán touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele,
 - d) užívá-li nebo používá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy (spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy) v přiměřené lhůtě nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná, hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy není třeba.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu obou smluvních stran.
- 2. Tato smlouva nahrazuje veškeré dříve uzavřené smlouvy o nájmu budovy nebo o výpůjčce pozemků, uzavřené mezi nájemce a pronajímatelem.
- 3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými, právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s cílem předejít jakékoli pochybnosti nad rámcem obsahu

výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051, § 2223, § 2253, §2287, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

4. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
6. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
8. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně znevýhodněných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
9. Uzavření této smlouvy schválila RMČ dne **19.9.2024** usnesením číslo **0650/RMČ/2024**.

V Praze dne:

**Roman
Březina**
Digitálně
podepsal
Roman Březina
Datum:
2024.12.12
06:18:08 +01'00'
.....
pronajímatel

**Mgr.
Luděk
Doležal**
Digitálně
podepsal Mgr.
Luděk Doležal
Datum:
2024.12.10
09:26:56 +01'00'
.....
nájemce

Příloha:

- č. 1 – Specifikace drobných oprav a běžné údržby
- č. 2 – Situační snímek pozemku parc. č. 2294/14, o výměře celkem 672m² a část pozemku parc. č. 2294/1, o výměře celkem 18.427m²

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PODNÁJMU

Nájemce	
Název:	Základní škola, Praha 10, ,V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace
Sídlo:	V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10
IČO:	48132012
Zastoupená:	Mgr. Luděk Doležal, ředitelem školy
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu:	2000737319/0800
Datová schránka:	Wizw2pk

Podnájemce	
Název:	Školní jídelny Praha 10, příspěvková organizace
Sídlo:	Kodaňská 658/16, Vršovice, 101 00 Praha 10
IČO:	71212311
Zastoupená:	Mgr. Jaroslavem Vrtíškou, ředitelem
Bankovní spojení:	Raiffeisenbank, a.s.
Číslo účtu:	5021041402/5500
Datová schránka:	H4gk9kz

Údaje o nebytových prostorech	
Nebytový prostor Školní kuchyně se školní jídelnou	Adresa prostoru V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10

Seznam ploch	
Místnost	Celkem m2
1.PP	
Chodba	20,435
Předsíň	1,231
WC	1,32
Sklad špinavého prádla	2,668
Sklad brambor	6,08
Hrubá příprava zeleniny	7,75
Úklidová komora	1,02
Sklad DKP	6,44
Strojovna VZT	17,189
Komora	3,22
Šatna	8,77
Koupelna	3,52
Chlazený sklad	5,062
Suchý sklad	10,845
Celkový součet za 1.PP	95,55
1.NP	
Chodba	4,633
Denní sklad	12,743
Kuchyně - varna	76,932
Kancelář	6,078

Výdej	15,61
Umývárna bílé nádobí	11,916
Jídelna	141,21
Schodiště	7,61
Odpadky	1,65
Celkový součet za 1.NP	278,832
Celkem	373,932

Vybavení	
Položka	Umístění
Vzduchotechnika	
Výtah	

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Základní škola, Praha 10, V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace

se sídlem: V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10

IČO: 48132012

Zastoupená: Mgr. Luděk Doležal, ředitelem školy

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 2000737319/0800

Variabilní symbol: 41001901

datová schránka: wizw2pk

dále jen „**Předávající**“ na straně jedné

Školní jídelny Praha 10, příspěvková organizace

se sídlem: Kodaňská 658/16, Vršovice, 101 00 Praha 10

IČO: 71212311

Zastoupená: Mgr. Jaroslavem Vrtiškou, ředitelem

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.

Číslo účtu: 5021041402/5500

datová schránka: h4gk9kz

dále jen „**Přebírající**“ na straně druhé

na základě uzavřené smlouvy o podnájmu nebytových prostor ze dne [24.04.2025] mezi sebou sepisují tento protokol o předání a převzetí nebytových prostor (dále jen „**Protokol**“).

Článek I.

Předmět předání

Předmětem předání jsou nebytové prostory v budově Základní školy v Praze 10, na adrese V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10. Celková výměra nebytových prostor je 373,932 m² (dále také jen „**Předmět podnájmu**“). Předmět podnájmu sestává z níže uvedených prostor a výměr:

Seznam ploch

Název	Podlahová plocha
Seznam ploch	
Místnost	Celkem m2
1.PP	
Chodba	20,435
Předsín	1,231
WC	1,32
Sklad špinavého prádla	2,668

Sklad brambor	6,08
Hrubá příprava zeleniny	7,75
Úklidová komora	1,02
Sklad DKP	6,44
Strojovna VZT	17,189
Komora	3,22
Šatna	8,77
Koupelna	3,52
Chlazený sklad	5,062
Suchý sklad	10,845
Celkový součet za 1.PP	95,55
1.NP	
Chodba	4,633
Denní sklad	12,743
Kuchyně - varna	76,932
Kancelář	6,078
Výdej	15,61
Umývárna bílé nádobí	11,916
Jídelna	141,21
Schodiště	7,61
Odpadky	1,65
Celkový součet za 1.NP	278,832
Celkem	373,932

Článek II.

Stav a vybavení předmětu podnájmu

POZN: nebytové prostory po celkové stavební rekonstrukci v roce 2015

Pevně zabudované vybavení	Počet ks	Stav
Vdouchotechnika	1ks	funkční
Výtah	1ks	funkční

Mobiliář	Počet ks	Stav

Článek III.
Stav měřících zařízení a seznam předávaných klíčů

elektroměr č. Q101568	umístěný - Škola	stav v kWh: 0155767
vodoměr č. 072587971	umístěný - Škola	Stav v m ³ : 05859
plynoměr č. 12780606-049-20I	umístěný – Přízemí ŠJ	Stav v m ³ : 006375,96

Klíče: viz. předávací protokol ze dne 5. 1. 2022

Článek IV.
Závěrečná ustanovení

- 4.1 Přebírající prohlašuje, že si Předmět podnájmu, včetně jeho příslušenství a všech součástí, před podpisem Protokolu řádně prohlédl, jeho technický i právní stav je mu znám a v tomto stavu jej také od Předávajícího přebírá.
- 4.2 Obě strany svým podpisem potvrzují, že Předmět podnájmu byl Přebírajícímu do užívání Předávajícím řádně předán a Přebírající Předmět podnájmu do užívání bez výhrad řádně převzal.
- 4.3 Součástí Protokolu jsou fotografie dokumentující stav Předmět podnájmu ke dni podpisu Protokolu.
- 4.4 Tento Protokol je vyhotoven ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží 1 (slovy: jedno) vyhotovení.

V Praze dne

Mgr.
Luděk
Doležal
.....
Předávající

Digitálně
podepsal Mgr.
Luděk Doležal
Datum: 2025.04.25
11:09:07 +02'00'

MGR.
JAROSLAV
VRTIŠKA
.....
Přebírající

Digitálně podepsal
MGR. JAROSLAV
VRTIŠKA
Datum: 2025.04.24
15:11:09 +02'00'

Příloha č. 4 výpočtový list

VÝPOČTOVÝ LIST

pro výpočet nájemného z nebytových prostor a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním (služby)

Nájemce	
Název:	Základní škola, Praha 10, ,V Rybníčkách 1980/31, příspěvková organizace
Sídlo:	V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10
IČO:	48132012
Zastoupená:	Mgr. Luděk Doležalem, ředitelem školy
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu:	2000737319/0800
Datová schránka:	Wizw2pk

Podnájemce	
Název:	Školní jídelny Praha 10, příspěvková organizace
Sídlo:	Kodaňská 658/16, Vršovice, 101 00 Praha 10
IČO:	71212311
Zastoupená:	Mgr. Jaroslavem Vrtiškou, ředitelem
Bankovní spojení:	Raiffeisenbank, a.s.
Číslo účtu:	5021041402/5500
Datová schránka:	H4gk9kz

Údaje o nebytových prostorech			
Nebytový prostor Školní kuchyně se školní jídelnou		Adresa prostoru V Rybníčkách 1980/31, 100 00 Praha 10	
Smlouva	Vždy každého 5.dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí Čtvrtletně	Platnost smlouvy	Od [viz smlouva] na dobu neurčitou
Splatnost			
Doba placení			
Druh vztahu	Podnájemce		
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	28.044,90 Kč
Sazba nájemného 75,- Kč/m²/rok bez DPH		Čtvrtletní nájemné	7.011,23 Kč
Topení		Směrné číslo	
Podlaží		Výtah	ANO]
Tech. stav		Počet místností	

Položka	Částka Kč	Výpočet	Platba
Nájemné	28.044,90	Sazba m ²	Platební příkaz
Vodné stočné	80.000,00	Sazba za m ³	Platební příkaz
Teplo + teplá voda	160.000,00	Sazba za kWh	Platební příkaz
Úklid	0,00		Platební příkaz
Společná elektřina	0,00		Platební příkaz
Plyn	0,00		Platební příkaz
Odpad	0,00		Platební příkaz
Ostatní služby	0,00		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>28.044,90</i>		
<i>Služby celkem</i>	<i>240.000,00</i>		
<i>Čtvrtletní předpis celkem</i>	<i>67.011,23</i>		
Platební příkaz			

Rozpis místností						
Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
[DOPLNIT]	[DOPLNIT]	[DOPLNIT]	[DOPLNIT]	0,00	0,00	[DOPLNIT]
Celkem		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

V Praze dne

**Mgr.
Luděk
Doležal**

Nájemce
Základní škola, Praha 10

Digitálně
podepsal Mgr.
Luděk Doležal
Datum: 2025.04.25
11:09:29 +02'00'

**MGR. JAROSLAV
VRTIŠKA**

Podnájemce
Školní jídelny Praha10,příspěvková organizace

Digitálně podepsal MGR.
JAROSLAV VRTIŠKA
Datum: 2025.04.24
15:11:30 +02'00'