

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle zákona č. 89/2012 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění mezi účastníky, kterými jsou:

Vesna o.p.s.,

se sídlem Údolní 10, 602 00 Brno

IČO: 15529479

zastoupená ředitelkou Mgr. et Mgr. Lenkou Klumpnerovou,

bankovní spojení: Fio Banka, Joštova 4, Brno

č. účtu: 2600399827/2010

jako **nájemce** na straně jedné

a

Střední škola sociálních a zdravotnických služeb Vesna, o.p.s.,

se sídlem Údolní 10, 602 00 Brno

IČO: 25320530

zastoupená ředitelkou Ing. Lenkou Hrubou,

Komerční banka, a.s., pobočka Brno - město

bankovní spojení: 6984540217/0100

jako **podnájemce** na straně druhé

I.

Předmět a účel podnájmu

Nájemce prohlašuje, že dne 23. 11. 1999 uzavřel s pronajímatelem (Statutární město Brno) nájemní smlouvu ve znění jeho dodatku č. 4 ze dne 16. 4. 2012, podle níž je oprávněn užívat nebytové prostory v objektu Údolní 10 v Brně, p.č. 465 k.ú. Veverí, včetně jejich přenechání do podnájmu se svolením Statutárního města Brna ze dne 23. 11. 2016 do 31. 8. 2029. V souladu s tímto oprávněním pak nájemce přenechává podnájemci za podmínek v této smlouvě dále dohodnutých do podnájmu tyto nebytové prostory:

Přední budova:

I. Poschodí

- místnost s vchodem vpravo od hlavního schodiště – ředitelna a sekretariát o ploše 34,8 m²
- místnost č. 6 – učebna o ploše 54,5 m²
- místnost se serverem – o ploše 13 m²
- WC – o ploše 3,2 m²
- WC – o ploše 3,2 m²

Zadní budova:

Přízemí

- šatna o ploše 27,6 m²

- úklidová místnost o ploše 4,8 m²
- schodiště 16,6 m²

I. Poschodí

- místnost č. 102 – učebna o ploše 49,6 m²
- místnost č. 103 – učebna o ploše 61,4 m²
- místnost č. 104 – učebna o ploše 39,7 m²
- WC – o ploše 8,7 m²
- chodba 25,6 m²
- schodiště – o ploše 16,6 m²

II. Poschodí

- místnost č. 203 – učebna o ploše 57,3 m²
- místnost č. 204 – učebna o ploše 51 m²
- místnost č. 205 – učebna o ploše 95,6 m²
- místnost spisovna – o ploše 6,7 m²
- místnost sklad učebnic – o ploše 4,7 m²
- WC – o ploše 7,4 m²
- chodba – o ploše 25,6 m²
- schodiště - o ploše 16,6 m²

III. Poschodí

- místnost č. 303 – učebna o ploše 60,5 m²
- chodba – 11,6 m²
- schodiště 8,3 m²

a podnájemce tyto nebytové prostory o celkové ploše 704,4 m² do podnájmu přijímá.

Podnájemce je oprávněn užívat přenechané nebytové prostory jako učebny a kancelářské prostory k výchovné, vzdělávací, zájmové a administrativní činnosti (za účelem provozu střední školy). S vyjmenovanými nebytovými prostory je podnájemce oprávněn užívat i společné přístupové cesty k nim (zádveří, chodby, schodiště) a WC přilehlé k nebytovým prostorům, pokud je podle této smlouvy neužívá výlučně.

II.

Doba podnájmu

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 3. 2017 na dobu určitou do 31. 8. 2029.

Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Nájemce i podnájemce mohou tuto smlouvu vypovědět s šesti měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet vždy prvním dnem následujícího měsíce příslušného roku po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V případě prodlení s platbou podnájemného a záloh na služby spojené s podnájemem, které bude delší jak 30 kalendářních dnů, může nájemce smlouvu ukončit výpovědí s 1 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

III.

Cena za podnájem (podnájemné) a jeho splatnost

Podnájemné za užívání 1 m² nebytových prostor, mimo WC, činí 750,- Kč za rok.

Podnájemné za užívání 1 m² WC a schodů činí 250,- Kč za rok.

Společně užívané prostory jsou započteny do procentuálního podílu na energiích a službách.

Roční podnájemné vyjádřené součinem samostatně užívané plochy a dohodnutého podnájemného za m² a rok: 556,3 m² x 750,- Kč + 148,1 m² x 250,- Kč činí 454.250,- Kč je splatné v měsíčních splátkách po 37.854,17 Kč, splatných vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na číslo účtu nájemce: 2600399827/2010 u Fio Banky, Joštova 4, Brno. Dnem zaplacení je den připsání platby podnájemného na účet nájemce.

Nájemce může zvýšit podnájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, zjištěnou vždy ke konci roku za období posledních dvanácti měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Zvýšit takto podnájemné lze vždy od 1. února příslušného roku, poprvé v roce 2018. Oznámení o zvýšení ceny podnájemného spolu s jeho výpočtem musí být písemné a musí být podnájemci doručeno vždy nejpozději do 31. ledna příslušného roku. Později oznámenou zvýšenou cenu podnájemného nemusí podnájemce akceptovat.

IV.

Služby spojené s podnájemem, úhrada a její splatnost

Dodávku tepla, elektrické energie, vody a jejího odvádění do budovy Údolní 10 v Brně a odvoz odpadu zabezpečuje nájemce na základě dohod s jejich přímými dodavateli. Na celkových nákladech účtovaných přímými dodavateli za dodávku jednotlivých médií do budovy Údolní 10 v Brně a za odvoz odpadu se bude podnájemce podílet v části odpovídající podílu plochy jím užívaných nebytových prostor v m² k celkové rozhodné ploše nebytových prostor v m² v objektu Údolní 10 v Brně, která činí 1830,69 m². Podíl plochy podnájemcem samostatně užívaných nebytových prostor v m² k celkové rozhodné ploše nebytových prostor v m² v objektu Údolní 10 v Brně pak činí 45,8 %. Na takto sjednaný podíl bude podnájemce nájemci platit zálohy za energie a služby, splatné vždy v termínu a na účet spolu s podnájemným, a to u jednotlivých médií takto:

Teplo	66.150,54 Kč/rok
Voda a její odvádění	27.500,28 Kč/rok
Elektrická energie	183 141,47 Kč/rok

Komunální odpad

8.128,89 Kč/rok

Celkem za rok

284.921,18 Kč/rok (měsíční platba: 23.743,43 Kč)

Nájemce je povinen podnájemci nejméně 1x ročně, vždy v návaznosti na vyúčtování celkových nákladů přímými dodavateli médií, vyúčtovat sjednaný podíl vyjádřený v Kč oproti přijatým zálohám. Případný přeplatek je splatný spolu s doručení vyúčtování, případný nedoplatek pak do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování podnájemci. Zálohy na následující účetní období pak budou stanoveny jako podíl podnájemci vyúčtovaného podílu za uplynulé účetní období a počtu měsíců tohoto účetního období.

V.

Zvláštní ujednání

Podnájemce je oprávněn užívat prostory uvedené v předmětu podnájmu v rozsahu a účelu stanového touto smlouvou, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu. Podnájemce je povinen hradit řádně, včas a na označený účet podnájemné a zálohy na služby spojené s podnájmem.

Podnájemce je povinen pečovat o prostory uvedené v předmětu podnájmu s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je.

Podnájemce je povinen umožnit nájemci, resp. pronajímateli provedení kontroly předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce aj.

Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v prostorách uvedených v předmětu podnájmu.

Nájemce je povinen předat a udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle účelu této smlouvy.

Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

Nájemce nesmí nebytové prostory, které přijal k užívání dále pronajímat. Takové počínání zakládá nájemci právo od této smlouvy okamžitě odstoupit, neboť toto počínání není v souladu s nájemní smlouvou s Magistrátem města Brna.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Jakákoliv změna této smlouvy je možná pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou dodatku k této smlouvě.

V ostatním se tato smlouva řídí platnými obecně závaznými právními předpisy, které upravují problematiku této smlouvy, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Tato smlouva současně ruší smluvními účastníky uzavřenou smlouvu o podnájmu nebytových prostor, sjednanou dne 8. 6. 2010 ve znění veškerých pozdějších změn.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, a že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, svobodné a vážné vůle, bez jakýchkoliv vnitřních výhrad. Na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

zastoupená ředitelkou Mgr. et Mgr. Lenkou Klumpnerovou,
bankovní spojení: Fio Banka, a.s., Brno
č. účtu: 2600392827/2010

V Brně dne 1. 3. 2017



Vesna, o.p.s.
Údolní 389/10, 602 00 Brno
IČ: 155 29 479

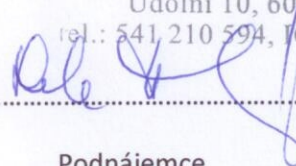
Nájemce

Vesna o.p.s.
zastoupená Mrg. et Mgr. Lenkou Klumpnerovou

V Brně dne 1. 3. 2017

**Střední škola sociálních
a zdravotnických služeb
VESNA, o.p.s.**

Údolní 10, 602 00 Brno
tel.: 541 210 594, IČO: 253 20 530



Podnájemce

SŠSZS Vesna o.p.s.
zastoupená Ing. Lenkou Hrubou