

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Základní škola s rozšířenou výukou jazyků, Praha 4, Jeremenkova 1003,

IČ 47611413,

sídlem Jeremenkova 1003/66a, 147 00 Praha 4 – Braník,

príspevková organizace zřízená Městskou částí Praha 4,

zastoupená Mgr. Janem Vondroušem, ředitelem školy

bankovní spojení: číslo účtu , vedený u České spořitelny, a.s.

datová schránka: qmj65xw

(dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

Montessori základní škola Archa, z.s.

IČ 22756281

sídlem Radlická 2483/138, 150 00 Praha 5

zastoupená Mgr. Klárou Müllerovou, ředitelkou školy

bankovní spojení: číslo účtu , vedený u FIO banka, a.s.

datová schránka: vmzt9d2

(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

(společně také jako „smluvní strany“)

podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

tuto

PODNÁJEMNÍ SMLOUVU

následujícím znění:

(dále jen jako „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že má na základě podnájemní smlouvy č. 0061/18/NAJE/4-MAJ/ ze dne 20.12.2018 a platné ve znění dodatku číslo 1 ze dne 23. 10. 2019 č. 029/19/NAJE/4-MAJ a dodatku číslo 2 ze dne 31. 8. 2022 č. 042/22/NAJE/4-MAJ uzavřené podle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi nájemcem a společností 4-Majetková, a.s., IČ 28477456, sídlem Plamínkové 1592/4, Praha 4 (dále jen „**4-Majetková, a.s.**“), jež je oprávněným uživatelem nemovitostí na základě nájemní smlouvy a souhlasu nájemce s podnájemem ze dne 21. 8. 2024 pod Čj.: 341/2024/4-MAJ uzavřené s městskou částí Praha 4, pronajaty následující nemovitosti, a to za účelem jejich využívání pro výuku a vzdělávání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělání (školský zákon) v souladu s předmětem činnosti nájemce vymezeným v jeho zřizovací listině:

- Stavbu: Braník, č. p. 1003, objekt občanské vybavenosti, stavba stojí na pozemku parc. č. 278/3, o výměře 1894 m², zastavěná plocha a nádvoří, a na pozemku parc. č. 278/5, o výměře 144 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jako „**Stavba**“),
- pozemek parc. č. 278/3, o výměře 1894 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 287/1, o výměře 8481 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 287/2, o výměře 1479 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 373, o výměře 1680 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 2903, o výměře 300 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 2907/5, o výměře 181 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 380/7, o výměře 1566 m², zeleň, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 278/4, o výměře 36 m², ostatní komunikace, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 2902/3, o výměře 72 m², zeleň, ostatní plocha,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1956 pro katastrální území Braník, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**Nemovitosti**“),

kdy Nemovitost přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hlavního města Prahy a na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byly svěřeny do správy Městské části Praha 4.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci do podnájmu v pátém (5.) patře Nemovitosti šest (6) učeben, dva (2) kabiny, dvě terasy, chodbu a sociální zařízení pro dívky, chlapce a pedagogy a dále ve čtvrtém (4.) patře Nemovitosti jednu (1) učebnu, sdílenou chodbu, sdílené sociální zařízení pro dívky, chlapce a pedagogy vše o celkové výměře 797,2 m².
 2. Podnájemce je na základě této Smlouvy oprávněn užívat šatny v přízemí pravé části Stavby, a to v počtu, který bude odpovídat počtu řádných žáků školy Podnájemce (nejvýše však v počtu 150).
 3. Podnájemce je na základě této Smlouvy dále oprávněn užívat školní jídelnu v době od 11.15 do 12.00 hodin pro I.st. a školní tělocvičnu se sociálním příslušenstvím v předmětné Nemovitosti, a to ryze za účelem jejího užívání pro hodiny tělesné výchovy žáků školy Podnájemce od pondělí do pátku v rozsahu nejvýše 12 vyučovacích hodin týdně. Nájemce sdělí Podnájemci možné časy využití předmětné tělocvičny, a to po sestavení definitivních rozvrhů Nájemce, nejpozději do 1. 9. 2025. Předmětné vyučovací hodiny tělesné výchovy žáků školy Podnájemce lze v případě vhodného počasí realizovat na školním hřišti, nicméně ryze v časech stanovených Nájemcem pro využívání předmětné tělocvičny. Školní zahradu je Podnájemce dále oprávněn využívat v pondělí až pátek v době od 12.00 do 14.00 hodin, malé hřiště k provozování školní družiny, a to od pondělí do pátku v čase od 14 do 17 hodin. (Prostory uvedené v odstavci 1, 2 a 3 v článku II. této Smlouvy jsou v této Smlouvě dále označeny jen jako „**Předmět podnájmu**“.)
 4. Podnájemce touto Smlouvou přijímá do svého podnájmu Předmět podnájmu vymezený v článku II., v odstavci 1., 2. a 3. této Smlouvy.
 5. Podnájemce bere na vědomí a zavazuje se, že Předmět podnájmu bude užívat výlučně za účelem výkonu činnosti základní školy podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělání (školský zákon) ve spojení s platnou akreditací Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, a to v pondělí až pátek od 7.00 do 19.30 hodin, a to včetně odpoledních klubů, družin a odpoledních zájmových vzdělávacích akcí pro své žáky dle podmínek této Smlouvy. Vstup do budovy je možný v 7.00 hodin, provoz bude ukončen do 19.30 hodin, nebo jinak po předchozí písemné dohodě na základě souhlasu obou stran, s dostatečným časovým předstihem, tj. minimálně 30 dní před požadovanou změnou. V době prázdnin při omezeném provozu bude vstup do budovy možný v 7.00 hodin a ukončen bude do 15.00 hodin. Předmět podnájmu není možné využívat k pořádání výdělečných akcí pro jiné subjekty.
- Podnájemce bere na vědomí, že jakákoliv změna účelu podnájmu a jeho využívání v rozporu s účelem podnájmu je podstatným porušením této Smlouvy a důvod jednostranné výpovědi ze strany Nájemce.

III.

Doba podnájmu

Předání Předmětu podnájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 01. 09. 2025 do 31. 08. 2026.
2. Podpisem této Smlouvy Podnájemce prohlašuje, že se s Předmětem podnájmu seznámil, stav Předmětu podnájmu je mu znám a jako takový jej přijímá.
3. Nájemce se zavazuje přenechat Podnájemci Předmět podnájmu, a to nejpozději dne 01. 09. 2025, přičemž Podnájemce se zavazuje Předmět podnájmu převzít. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol. Součástí předání Předmětu podnájmu bude předání přístupových čipů, a to na základě písemného seznamu zaměstnanců předloženého Podnájemcem. V případě skončení nájmu je Podnájemce povinen odevzdat Nájemci veškerý počet přístupových čipů, jakož má povinnost v případě ztráty či neodevzdání přístupového čipu zaměstnancem Podnájemce, tuto skutečnost bez odkladu oznámit Nájemci. Podnájemce bez dalšího odpovídá za ztrátu či poškození přístupových čipů, které od Nájemce převzal, a to při hodnotě 200,- Kč (Slovy: dvě stě) za jeden přístupový čip, kdy tuto škodu je povinen Nájemci uhradit, jakož další případnou škodu na Nemovitosti či věcech v ní umístěných v souvislosti se ztrátou přístupového čipu.

IV.

Nájemné, služby, ostatní platby a způsob placení

1. Smluvní nájemné za Předmět podnájmu je stanoven dohodou smluvních stran na dvě části.
 - a) První část tvoří pravidelná platba za nájemné prostor a činí celkem **30 000,- Kč** (Slovy: třicet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je sjednáno v konečné výši a bez DPH, kdy Nájemce není plátcem DPH (dále jen jako „nájemné“). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce sděluje, že v okamžiku uzavírání této Smlouvy není aktuálně plátcem DPH a poskytované plnění je osvobozeno od DPH, nicméně v případě, že se stane plátcem DPH a změní se právní úprava, Podnájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že v takovém případě je Nájemce oprávněn k Nájemnému připočítat DPH v zákonné výši a Podnájemce je zavázán takto stanovené Nájemné bez dalšího uhradit, a to bez ohledu na skutečnost, zda Podnájemce bude či nebude plátcem DPH.
 - b) Druhou část tvoří pravidelná platba za služby spojené s užíváním prostor, které jsou placeny paušálně a zahrnují následující položky, (úklid prostor, vodné a stočné, teplo a TUV, svoz odpadu, elektrickou energii). Pravidelná platba za služby spojené s užíváním prostor činí celkem **30 000,- Kč** (Slovy: třicet tisíc korun českých) měsíčně.

Podnájemce bude obě částky hradit na číslo účtu školy 67388329/0800, s tím, že u druhé platby za služby spojené s užíváním prostor uvede do kolonky zpráva pro příjemce ZŠ Jeremenkova – nájemné služby.

Nájemce a podnájemce se dohodli, že předmět podnájmu je podnájemci **zpřístupněn již od měsíce srpna 2025 z důvodu příprav na nový školní rok**. Nájemné za měsíc srpen se bude platit společně s pravidelným nájemným od měsíce září 2025 a to ve výši 30 000,- Kč za nájemné prostor a 30 000,- Kč za služby spojené s užíváním prostor.

2. Smluvní strany se dohodly, že společně s Předmětem podnájmu zajistí Nájemce pro Podnájemce poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu, zahrnující zejména odběr elektrické energie, dodávky tepla a TUV, vodné a stočné, úklid předmětných učeben a společných prostor – zejména vestibulu, šaten, chodeb, tělocvičen, WC a sprch v tělocvičně, WC v budově školy, a dále činnost školníka a zaměstnanců úklidu, provoz recepce, hygienické a čisticí prostředky na WC. Tyto služby jsou uhrazeny částkou za služby spojené s užíváním prostor a také fakturace za věcnou režii žáků, kteří využívají služeb školní jídelny.

Smluvní strany dále prohlašují, že součástí Předmětu podnájmu není věcná režie za zajištění školního stravování. Školní stravování je zajištěno na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami, přičemž smluvní strany se dohodly, že věcná režie za jednu žakovskou porci činí 17,00, - Kč.

3. Podnájemce se zavazuje hradit nájemné v pravidelných měsíčních úhradách splatných vždy nejpozději do pátého (5.) dne daného měsíce na bankovní účet Nájemce uvedený v hlavičce této Smlouvy, přičemž platba se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet Nájemce.

4. V případě, že Podnájemce neuhradí nájemné řádně a včas, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt' započatý den prodlení s úhradou nájemného či platby za služby dle této Smlouvy, kdy Podnájemce toto bere na vědomí a s tímto souhlasí.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zdrží všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat Předmět podnájmu, pokud se nebude jednat o mimořádné situace. Pokud takové situace nastanou, např. volby, živelné pohromy nebo jiné situace vzniklé v důsledku vyšší moci, je Podnájemce povinen uvolnit potřebnou část Předmětu podnájmu dle potřeb Nájemce. Nájemce umožní Podnájemci přístup do pronajatých prostor s ohledem na okolnosti vzniklé situace.

2. Nájemce je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Podnájemcem. Podnájemce je povinen Nájemci tyto kontroly umožnit. K tomuto účelu jsou Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba, oprávnění vstoupit do Předmětu podnájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Podnájemce.

3. Nájemce je oprávněn zasahovat do Předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách Předmětu podnájmu, jakož po pokynu Městské části Praha 4 a Podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

Podnájemce bez vědomí a předchozího souhlasu nájemce a jím pověřeného IT správce nájemce není oprávněn provádět jakékoliv zásahy do sítě. Za porušení tohoto bodu ujednání a při neoprávněném zásahu do sítě hrozí podnájemci pokuta v minimální výši 5.000 Kč (Slovy: pět tisíc korun českých) a úhrada spojená s výjezdem IT technika včetně úhrady oprav s tím spojených, jakož zejména odpovědnost za náhradu způsobené újmy tímto neoprávněným a nedovoleným zásahem v plné výši.

Podnájemce je povinen umožnit přístup na půdu přes podnatý kabinet s terasou v 5. patře, jakož i strpět případné omezení v kabinetu v 5. patře v souvislosti s nutným vstupem na půdu, a to i třetím osobám. U všech

kontrol výše uvedených v tomto článku bude přítomen libovolný zástupce Podnájemce. Podnájemce také umožní vstup terasu, kde je přijímač Wi-Fi.

VI.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu podnájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Nájemce však neručí za případné poškození, odcizení nebo ztrátu, jakož i jiné škody na věcech v majetku Podnájemce. Nájemce není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Podnájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění Předmětu podnájmu, a to od 01. 09. 2025, a tuto pojistnou smlouvu či certifikát o pojištění vydaný příslušnou pojišťovnou předložit nejpozději do 15. 09. 2025 Nájemci.

2. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze ke smluvenému účelu dle této Smlouvy a udržovat prostor vně i uvnitř Předmětu podnájmu v pořádku a čistotě. Podnájemce je povinen v této souvislosti dodržovat veškeré právní a jiné předpisy, zejména požární, bezpečnostní a hygienické. Odpovědnost za dodržování všech předpisů nese Podnájemce.

3. Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných Podnájemcem v Předmětu podnájmu ve smyslu platných právních předpisů. Podnájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Podnájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Podnájemce je povinen při užívání a provozu Předmětu podnájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Podnájemce. Podnájemce nese odpovědnost za žáky a zaměstnance, které poučí o zákazu používání soukromých mobilních nabíjecích přístrojů a soukromých elektropřístrojů. V případě porušení nese odpovědnost za náhradu škody podnájemce. Podnájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v Předmětu podnájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v Předmětu Podnájmu, oznámit bezodkladně Nájemci vznik každého požáru v Předmětu podnájmu, přičemž současně vznik požáru ohlásí i na linku HZS - 150 k odvrácení nebezpečí, dále oznámit a uhradit veškerou škodu způsobenou Nájemci nebo třetím osobám. Podnájemce se dále zavazuje neprovádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru.

4. Podnájemce je povinen zajistit řádnou ochranu Předmětu podnájmu.

5. Podnájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu po celou dobu této Smlouvy přinejmenším ve stavu, v jakém mu byl Nájemcem předán. Podnájemce je povinen na své náklady zajišťovat či provádět drobné opravy

a běžnou údržbu Předmětu podnájmu, **a to výlučně s předchozím písemným souhlasem Nájemce.** Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, elektrických zámků, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, plyn a elektřinu, a opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

6. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce provádět jakékoliv stavební úpravy Předmětu podnájmu.

7. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit Nájemce na potřebu větších oprav (tj. oprav, které nejsou běžnou údržbou či drobnou úpravou) a umožnit v Předmětu podnájmu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této oznamovací povinnosti. Nájemce je oprávněn posoudit potřebu opravy.

8. Podnájemce je povinen hradit nájemné dle této Smlouvy řádně a včas.

9. Podnájemce je povinen bezodkladně odstranit na svůj náklad veškeré škody vzniklé na Předmětu podnájmu, způsobené Podnájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které za nimi přicházejí, či v souvislosti s jejich činností v Předmětu podnájmu. Podnájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět Nájemce.

10. V Předmětu podnájmu je zakázáno umístit jakýkoliv hrací přístroj, tj. i nevýherní, jakož i prodejní automat.

11. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobám.

12. Podnájemce má právo umístit na své náklady na Nemovitost vývěsní štít s identifikací školy Podnájemce tak, aby toto umístění nemělo negativní vliv na stav fasády a omítky Nemovitosti, jakož nenarušilo estetický vzhled Nemovitosti, vše výlučně po předchozím písemném souhlasu Nájemce. V případě, že Podnájemce změní vývěsní štít či jeho umístění na Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, považuje se takové jednání za podstatné porušení této Smlouvy a je důvodem pro jednostrannou výpověď ze strany Nájemce. Nejpozději při skončení podnájmu je Podnájemce povinen odstranit vývěsní štít, kterým Nemovitost opatřil, a uvést dotčenou část Nemovitosti do původního stavu před samotným umístěním vývěsního štítu.

13. Podnájemce není oprávněn převádět podnájem na třetí osobu(y).

14. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu způsobem, aby v žádném případě nedošlo k narušení řádné a včasné školské výuky a veškeré pedagogické činnosti realizované Nájemcem v předmětné Nemovitosti.

VII.

Zánik podnájmu

1. Smluvní vztah zaniká:

a) dohodou smluvních stran

b) výpovědí

c) zánikem Nemovitosti

d) zahájením exekučního (výkonu rozhodnutí) a/nebo insolvenčního řízení na Podnájemce

e) zánikem podnájemní smlouvy č. 0061/18/NAJE/4-MAJ/ ze dne 20.12.2018 uzavřené mezi nájemcem a **4-Majetková, a. s.**, specifikované v článku VI.

f) „1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou zanikne písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem o ukončení podnájemního vztahu, písemnou výpovědí, či zánikem nájemního vztahu nájemce s pronajímatelem, tj. Městskou částí Praha 4 jak je specifikováno v úvodním ustanovení podnájemní smlouvy. Podnájemce bere na vědomí a podpisem této podnájemní smlouvy potvrzuje, že si je vědom, že podnájemní vztah založený touto podnájemní smlouvou je vztahem odvozeným od nájemního vztahu, a tedy, že podnájem končí nejpozději společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí tuto skutečnost nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností jako je například den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Nájemce i podnájemce je oprávněn vypovědět tuto podnájemní smlouvu bez udání důvodů, a to v tří (3) měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně s tím, že její běh neskončí před koncem daného školního roku, tj. 31. srpna.

Nájemce může vypovědět tuto podnájemní smlouvu, a to v jedno (1) měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena podnájemci pokud:

- podnájemce je v prodlení s placením podnájemného o více než 60 dní,

- podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto podnájemní smlouvou.

Podnájemce může vypovědět tuto podnájemní smlouvu, a to v jedno (1) měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci pokud:

- předmět podnájmu je bez zavinění podnájemce ve stavu nezpůsobilém pro užívání dle sjednaného účelu podnájmu.“

2. Nájemce a Podnájemce mohou vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v článku VII. odstavci 3. a 4. této Smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že výpovědní doba je jednoměsíční (1) a začíná běžet od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi do datové schránky.

3. Podnájemce může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět podnájmu určen,
- přestal být Předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

4. Nájemce může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- Podnájemce ztratil způsobilost, oprávnění či akreditaci k výkonu činnosti základní školy, k jehož výkonu je Předmět podnájmu pronajat,
- Podnájemce neuhradil nájemné v souladu s čl. IV této Smlouvy a je tedy po dobu byt' jednoho měsíce v prodlení s placením nájemného,
- Podnájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu podnájmu nebo Nemovitosti,
- má být Nemovitost, v níž se nachází Předmět podnájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu podnájmu,
- a dále z důvodů uvedených v článku VI. odstavci 12. této Smlouvy a dále v článku II. odstavci 5. této Smlouvy

Vyklidí-li Podnájemce Předmět podnájmu v souladu s výpovědí Nájemce, považuje se výpověď za platnou a přijatou Podnájemcem bez námitek.

5. Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu, a to i před uplynutím doby podnájmu dle článku III. odst. 1. této Smlouvy, s tříměsíční (3) výpovědní dobou.

6. Strana, která podnájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

7. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Nájemci nejpozději poslední den nájemního vztahu. Pro případ prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (Slovy: Jeden tisíc korun českých) byt' za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody v plné výši zůstává nedotčeno.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Podnájemce svým podpisem stvrzuje, že byl ke dni převzetí podnájmu řádně poučen a seznámen s požární ochranou Předmětu podnájmu, obsahem požárních poplachových směrnic, požárně nebezpečnými místy a umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami.

2. Veškeré změny této Smlouvy musí být učiněny písemnou formou a po dohodě smluvních stran, tj. podepsané oprávněnými zástupci smluvních stran.

3. Písemnosti mezi stranami této Smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpověď) se doručují datovou schránkou do vlastních rukou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže datová zpráva je dodána do datové schránky a adresát (oprávněná osoba) si ji nepřevzmete ve lhůtě 10 dnů, přičemž zpráva se považuje za doručnou desátým (10) dnem od dodání do datové schránky adresáta.

4. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi Nájemcem a Podnájemcem zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalšími platnými obecnými právními předpisy (zejména školským zákonem, zákonem o hlavním městě Praze, vyhláškami hlavního města Prahy a dalšími rozhodnutími Městské části Praha 4).

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení (1) obdrží Nájemce a dvě (2) Podnájemce.

7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že smluvním podmínkám porozuměly. Na důkaz jejich pravé a svobodné vůle přijmout všechny závazky z této Smlouvy vyplývající k ní připojují své podpisy. Smluvní strany tímto stvrzují přijetí příslušných stejnopisů této Smlouvy.

V Praze, dne 11. 8. 2025

V Praze, dne 11. 8. 2025

ZŠ s rozšířenou výukou jazyků, Praha 4,

Jeremenkova 1003

Zastoupená Mgr. Janem Vondroušem,

ředitelem školy



Montessori základní škola Archa, z.s.

zastoupená Mgr. Klárou Müllerovou,

ředitelkou školy

