

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 Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, Praha 10, příspěvková organizace

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

IČO: 47611057

DIČ: -

Zastoupená: Mgr. Ivanou Vaňkovou, ředitelkou školy

Bankovní spojení: xxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxx

Variabilní symbol: xxxxx

datová schránka: 24zxkte

(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: xxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

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 Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, příspěvková organizace 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 uvedené 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 437 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. 0027/RMČ/2025 ze dne 09.01.2025, 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 byly sepsány předávací protokoly ze dne 12.10.2004 a ze dne 22.6.2009. 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 jejíž 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 povinností 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 32 775,-Kč/rok bez DPH
- 4.2 Podnájemce se zavazuje platit stanovenou úhradu za podnájem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 8 193,75 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 přeplatků či nedoplatků 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 bytu, 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 hlavice 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 správní 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.

- 5.112 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 které 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 uložení doručené 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 zvlášť 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 zvlášť 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 nedoplateků 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 31.08.2009 ve znění dodatků č. 1 ze dne 01.09.2014 a č. 2 ze dne 22.04.2019, uzavřenou smluvními stranami ze dne 31.08.2009.
- 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 16.04.2025

Nájemce
Základní škola Karla Čapka, Praha 10
Kodaňská 658/16, příspěvková organizace

Podnájemce
Školní jídelny Praha10,
příspěvková organizace

Příloha č. 1 smlouva o nájmu ze dne 12.12.2024

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PODNÁJMU

Nájemce	
Název:	Základní škola Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, příspěvková organizace
Sídlo:	Kodaňská 658/16, 101 00 Praha 10
IČO:	47611057
Zastoupená:	Mgr. Ivanou Vaňkovou, ředitelkou školy
Bankovní spojení:	xxxxxx
Číslo účtu:	xxxxx
Datová schránka:	24zxkte

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:	xxxx.
Číslo účtu:	xxxxx
Datová schránka:	h4gk9kz

Údaje o nebytových prostorech	
Nebytový prostor Školní kuchyně s jídelnou	Adresa prostoru Kodaňská 658/16, 101 00 Praha 10

2.PP	
Název místnosti	plocha (m²)
Manipulace	3,9950
Manipulace / stroj. Výtahu	3,8350
Kancelář a denní místnost	6,67
Sklad	10,4270
Varna	59,6490
Výtah	2,25
Manipulace, schodiště	11,6190
Umývárna	2,8070
WC	1,4760
Úklid, ohřev TUV	2,2880
Sklad a příprava zeleniny	9,2590
Strojovna VZT	9,7160
Šatna	5,0540
Mytí termoportů	1,1560
Vstup - zádveří	1,9910
Sklad odpadků	3,2280

<i>Celkový součet</i>	<i>135,42</i>
1.PP	
Školní jídelna	140,09
Minulý sklad 1.10 (současná jídelna)	37,9770
Výdejna + úklid	31,34
Výtah	2,35
Chodba	3,12
Hospodárka	9,9150
WC ženy	1,8560
WC muži	1,8080
Chodba jídelny	57,75
Schodiště	5,47
Sklad nádobí	9, 904
<i>Celkový součet</i>	<i>301,58</i>

Vybavení : Vše bezúplatně předáno v rámci Předávacího protokolu 7.10.2004. Seznam uveden v inventarizaci ŠJP10.

Položka	Umístění

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Základní škola Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, příspěvková organizace

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

IČO: 47611057

DIČ: -

Zastoupená: Mgr. Ivanou Vaňkovou, ředitelkou školy

Bankovní spojení: xxxxx

Číslo účtu: xxxx Variabilní

symbol: 71212311 datová

schránka: 24zxkte

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: xxxxx

Číslo účtu: xxxxx datová schránka:

h4gk9kz

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

na základě uzavřené smlouvy o podnájmu nebytových prostor ze dne 16.04.2025 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 Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, příspěvková organizace, na adrese Kodaňská 658/16, 101 00 Praha 10. Celková výměra nebytových prostor je 437 m² (dále také jen „**Předmět podnájmu**“). Předmět podnájmu sestává z níže uvedených prostor a výměr:

Seznam ploch

2.PP	
Název místnosti	plocha (m²)
Manipulace	3,9950
Manipulace / stroj. Výtahu	3,8350
Kancelář a denní místnost	6,67
Sklad	10,4270

Varna	59,6490
Výtah	2,25
Manipulace, schodiště	11,6190
Umývárna	2,8070
WC	1,4760
Úklid, ohřev TUV	2,2880
Sklad a příprava zeleniny	9,2590
Strojovna VZT	9,7160
Šatna	5,0540
Mytí termoportů	1,1560
Vstup - zádveří	1,9910
Sklad odpadků	3,2280
Celkový součet	135,42
1.PP	
Školní jídelna	140,09
Minulý sklad 1.10 (současná jídelna)	37,9770
Výdejna + úklid	31,34
Výtah	2,35
Chodba	3,12
Hospodárka	9,9150
WC ženy	1,8560
WC muži	1,8080
Chodba jídelny	57,75
Schodiště	5,47
Sklad nádobí	9, 904
Celkový součet	301,58

Článek II.

Stav a vybavení předmětu podnájmu

Vše bezúplatně předáno v rámci Předávacího protokolu 7.10.2004. Seznam uveden v inventarizaci ŠJP10.

Článek III.

Stav měřících zařízení a seznam předávaných klíčů

elektroměr č. 50838733	umístěný v 1PP u elektroměru školy	stav v kWh: 0123766
vodoměr č. 13196 podružný	umístěný v 1PP chodbě u kanceláře	Stav v m ³ : 20770

plynoměr č.5906499 podružný	umístěný v 2PP šatně u kuchyně	Stav v m ³ : 3681
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Klíče: viz předávací protokol ze dne 03.01.2018

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.

16.04.2025

V Praze dne

.....17:58:09.+02:00'

Předávající

Přebírající

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 Karla Čapka, Praha 10, Kodaňská 658/16, příspěvková organizace
Sídlo:	Kodaňská 658/16, 101 00 Praha 10
IČO:	47611057
Zastoupená:	Mgr. Ivanou Vaňkovou, ředitelkou školy
Bankovní spojení:	xxxxx
Číslo účtu:	xxxxxx
Datová schránka:	24zxkte

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:	xxxxx
Číslo účtu:	xxxxx
Datová schránka:	h4gk9kz

Údaje o nebytových prostorech			
Nebytový prostor Školní kuchyně s jídelnou		Adresa prostoru Kodaňská 658/16, 101 00 Praha 10	
Smlouva Splatnost 5. dne 1.měsíce čtvrtletí Doba placení Čtvrtletně		Platnost smlouvy Od 16.4.2025 na dobu neurčitou	
Druh vztahu Podnájemce			
Výpočet nájemného Sazba nájemného		Roční nájemné 32 775,-Kč Čtvrtletní nájemné 8193,75 Kč	
Smluvní 75,-Kč/m²/rok			
Topení Ano		Směrné číslo	
Podlaží 1.PP a 2.PP		Výtah Ano	
Tech. stav Dobrý		Počet místností 27	

Položka	Částka Kč	Výpočet	Platba
Nájemné	32 775,- Kč (75,- Kč/m ²)	Sazba m ²	Platební příkaz
Vodné stočné	120 000,- Kč záloha	spotřeba	Platební příkaz
Teplo	120 000,- Kč záloha	spotřeba	Platební příkaz
Úklid	-	-	Platební příkaz
Společná elektřina	-	-	Platební příkaz
Plyn	bez zálohy (čtvrtletně účtována skutečná spotřeba podle podružného plynoměru)	-	Platební příkaz
Teplá voda	-	-	Platební příkaz
Odpad	-	-	Platební příkaz
Ostatní služby	-	-	Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>32 775,- Kč/rok</i>		
<i>Služby celkem</i>	<i>zálohy 240 000,- Kč/rok</i>		

Celkový předpis platný od 01.05.2025.

V Praze dne

Nájemce
Základní škola Karla Čapka, Praha 10
příspěvková organizace

Podnájemce
Školní jídelny Praha10,