

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená mezi

Název	Základní škola, Praha 4, Pošepného náměstí 2022
Sídlo	Pošepného náměstí 2022, 148 00 Praha 4
IČ	61388432
Bankovní spojení	Česká spořitelna a.s., Roztylská 2321, Praha 4, [redacted]
Zastoupení	Mgr. Daniela Pořízková, ředitelka školy

dále jen „ZŠ“

a

Název	Dětská skupina Pilné včelky z.s.
Sídlo	Bachova 1567/5, 149 00 Praha 4
IČ	21616833
Bankovní spojení	
Zastoupení	Martina Stříteská, info@rcpilnevcelky.cz, [redacted]

dále jen „podnájemce“

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 ZŠ je z titulu podnájemní smlouvy uzavřené dne 14. 5. 2010 a dodatkem č. 1 ze dne 1. 10. 2011 mezi ZŠ jako podnájemcem na straně jedné a Jihoměstskou majetkovou a.s., se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4 jako nájemcem na straně druhé, oprávněna užívat
- pozemek parc.č./st.p.č. 3341/210, obec Praha, v k. ú. Chodov na adrese Pošepného náměstí 2022, Praha 4 zapsané v k. ú. Chodov v katastru nemovitostí na LV č. 1639, jehož součástí je budova č. p. 2022, v této budově se nachází předmět podnájmu.
- 1.2 ZŠ prohlašuje, že je na základě čl. 1. Zřizovací listiny ze dne 24. 11. 2005 a v souladu s usneseními RMČ č. 0526/15/R/2008 a č. 0757/20/R/2008 a č. 0852/22/R/2008, č. 0000/18/R/2011 a č. 0698/20/R/2011, č. 0215/6/R/2012, č. 0256/R/2013, č. 0224/5/R/2014, č. 0436/8/R/2014, č. 0105/R/2015 a č. 0261/6/R/2016 oprávněna k poskytnutí níže uvedené nemovitosti (její části) podnájemci do užívání na dobu vymezenou ve smlouvě.
- 1.3 ZŠ přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 1.4 Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

II. Předmět a účel podnájmu

2.1 Předmětem podnájmu jsou tyto prostory:

nebytový prostor v pavilonu B2 místnosti v 1. nadzemním podlaží č. 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 121, 122 a to včetně zařízení.

K užívání slouží vstupní prostor do chodby č. 101 a chodba č. 101 v tomtéž podlaží, která je ve společném užívání, a tudíž se výše nájmu krátí na 50 % za toto společné užívání.

Celková výměra podnájmu činí 240,65 m².

Další součást podnájmu je užívání oploceného pozemku o rozloze 1 623 m², jehož přesná poloha je v plánu (příloha č. 1), která je nedílnou součástí této smlouvy.

K užívání slouží i 4 parkovací místa v areálu školy bezprostředně u předmětu podnájmu.

2.2 Účel podnájmu: **vzdělávání** (viz. příloha č. 2).

Předmět podnikání: „**Provoz Dětské skupiny, poskytování předškolního vzdělávání podle školského zákona v platném znění, pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti, výchovy a mimoškolního vzdělávání.**“ Nájemce přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a podnájemce jej takto do podnájmu přejímá.

2.3 Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory k užívání třetí osobě.

III. Doba trvání smlouvy

3.1 Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, **počínaje dnem 1. 9. 2026 a konče dnem 31. 8. 2027.**

3.2 ZŠ může písemně vypovědět podnájemní smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem;
- podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- podnájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce;
- podnájemce nepředloží smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu
- podnájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do pronájmu třetí osobě
- z dalších důvodů uvedených v zákoně 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

3.3 Podnájem sjednaný na dobu určitou skončí:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- dohodou smluvních stran;
- výpovědí dle odst. 3.2, s výpovědní dobou tři měsíce.

3.4 Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně třetí pracovní den po odeslání.

IV. Cena a úhrada ceny podnájmu

4.1 Cena podnájmu je sjednána dohodou a je tvořena těmito položkami:

- celkové nájemné činí ročně 166 800 Kč (700 Kč za 1 m², poníženo o nevyužívané parkovací stání),
- služby spojené s předmětem podnájmu činí ročně 105 120 Kč (spotřeba elektrická energie, teplo, teplá užitková voda, vodné, stočné).

4.2 Celková cena podnájmu včetně služeb činí **ročně 271 920 Kč, měsíční částka činí 22 660 Kč (nájemné 13 900 Kč, služby 8 760 Kč).**

4.3 Způsob úhrady ceny podnájmu:

podnájemce je povinen zaplatit nájem v měsíčních splátkách do 15. dne v měsíci.

4.4 Úhrada bude provedena měsíčně:

na účet ZŠ (viz. odd. I.), **variabilní symbol 012627.**

V. Údržba a úklid

5.1 Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný rozsahu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády číslo 308/2015 Sb.

5.2 Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu podnájmu bez souhlasu ZŠ, a to ani na svůj náklad.

5.3 ZŠ, nájemce nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu podnájmu a jiné podstatné změny předmětu podnájmu po projednání s podnájemcem. Provádí-li nájemce nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5.4 Provede-li podnájemce technické zhodnocení předmětu podnájmu (za podmínek souhlasu nájemce), jeho vynaložené náklady ani zhodnocení předmětu podnájmu mu nebudou ze strany nájemce při skončení podnájmu uhrazeny.

5.5 Podnájemce je povinen provádět úklid předmětu podnájmu.

VI. Pojištění

6.1 Podnájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy předložit pojistnou smlouvu (viz. příloha č.3) v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci předmětu podnájmu i na objektu, v němž je předmět podnájmu situován.

6.2 Podnájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou zahořením, požárem, za vodovodní škody a za škody z provozní činnosti podnikání.

6.3 Podnájemce kopii uzavřené smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu doručí ZŠ nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření pojištění.

6.4 Pokud podnájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a bude to považováno za výpovědní důvod.

6.5 Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

VII. Ostatní ustanovení

- 7.1 Podnájemce není oprávněn bez souhlasu ZŠ přenechat nebytové prostory někomu jinému, ani je užívat jiným účelům, než je stanoveno v této smlouvě.
- 7.2 ZŠ neodpovídá za škody vzniklé na majetku podnájemce činností podnájemce nebo jím pověřené osoby a za věci vnesené a odložené podnájemcem v užívaných prostorách, které tvoří předmět podnájmu.
- 7.3 Podnájemce se zavazuje, že zajistí dodržování hygienických předpisů, předpisy BOZP a předpisy požární ochrany a bude respektovat ustanovení, která stanoví režim ve škole. Škola nenese odpovědnost za případné škody.
- 7.4 Podnájemce umožní přístup zástupci ZŠ na jeho požádání do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dalším pracovníkům nájemce provádějících činnosti, za jejichž výkon odpovídá ZŠ.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti ZŠ a podnájemce zákonem 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 8.2 Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této podnájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 8.4 ZŠ si vymíní, že v případě nárůstu cen energií během smluvního období, bude cena energií navýšena v době trvání této smlouvy.
- 8.5 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva si ponechá ZŠ a jeden obdrží podnájemce.

V Praze dne 13. 3. 2026

V Praze dne 13. 3. 2026

