

SMLOUVA O PODNÁJMU OBJEKTU A POZEMKŮ

č. PN/20170063

(podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Jihoměstská majetková a. s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložce číslo 12900

se sídlem: Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená: Ing. Vladimírem Červíčkem, prokuristou
IČ: 28199081
DIČ: CZ 28199081
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 108735359/0800
telefon: +420 226 801 200
e-mail: info@jihomestska.cz
dále jen „Nájemce“

a

Internátní mateřská škola, Praha 4, Stachova

příspěvková organizace zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení vedeném MŠMT ČR

se sídlem: Stachova 518/14, Háje, 149 00 Praha 4
zastoupená: Bc. Boženu Havlíkovou, ředitelkou mateřské školy
IČ: 63108232
IZO: 600036936
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 2000822329/0800
telefon: +420 602 531 393, +420 272 916 816
e-mail: info@msstachova.cz
dále jen „Podnájemce“

tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor a pozemků

uzavřenou dle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále také „občanský zákoník“).

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1. Nájemce je z titulu NÁJEMNÍ SMLOUVY o nájmu objektu a pozemku č. NS 0844-04/OP uzavřené dne 24. 8. 2016 mezi Nájemcem jako nájemcem na straně jedné a městskou částí Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, IČ: 00231126, jako pronajímatelem na straně druhé oprávněn užívat a se souhlasem Pronajímatele podnajímat a zřídit dočasné užívací právo třetí osobě k objektu č.p. 844, ulice Schulhoffova, Praha 4 (dále též jako „budova“), nacházející se na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/2, 1207/3 a 1207/4 – zastavěná plocha a nádvoří, ve kterém se nacházejí nebytové prostory a byt o celkové výměře 8.042,02 m², a to včetně pozemků parc. č. 1207/1, 1207/3, a 1207/4 a k pozemkům parc. č. 1208/2, 1208/27, 1208/28, 1208/29, o celkové výměře 5.111 m². Nájemce je dále z titulu PODPACHTOVNÍ SMLOUVY č. SM1600000774 uzavřené dne 24. 8. 2016 mezi

Nájemcem jakožto podpachtýřem na straně jedné a městskou částí Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, IČ: 00231126, jako pachtýřem na straně druhé oprávněn užívat a se souhlasem pachtýře přenechat a zřídit dočasné užívací právo třetí osobě k pozemkům parc. č. 1208/3, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. 1208/4, ostatní plocha, parc. č. 1208/5, ostatní plocha a parc. č. 1207/2, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 3023 m².

- vše zapsané na **LV č. 778 a LV 8687** vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Háje, obec Praha.

1.2. Nájemce přenechává Podnájemci níže specifikovaný předmět podnájmu do dočasného užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem níže specifikovaného předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

Čl. II.

Předmět smlouvy

2.1. Nájemce zřizuje Podnájemci dočasné užívací právo k nemovitým věcem uvedeným v ujednání článku I. odst. 1.1 této smlouvy:

- nebytové prostory o celkové výměře **1 206,23 m²**, které se nacházejí v budově č.p. 844, ul. Schulhoffova, Praha 4, sestávající se z pavilonu B o výměře 499,76 m² a pavilonu C o výměře 706,47 m² při základním podnájemném bez DPH ve výši **388,58 Kč/ m²/rok**,
- pozemky parc. č. 1208/2 o výměře **2 355 m²**, parc. č. 1208/5 o výměře 919 m², při základním podnájemném bez DPH ve výši **6,87 Kč/ m²/rok**,

Předmět podnájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

2.2. Nájemce přenechává Předmět podnájmu uvedený v odst. 2.1. tohoto článku Podnájemci k účelu výuky, mimoškolní výchově a s tím související činnosti v souladu se zřizovací listinou mateřské školy, provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích a zábavných zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti a Podnájemce jej takto do podnájmu přejímá. Podnájemce se výslovně zavazuje užívat Předmět podnájmu jen k tomuto účelu.

2.3. Podnájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu podnájmu podnájemné ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

2.4. Podnájemce je oprávněn Předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání části Předmětu podnájmu v případě jednorázových a krátkodobých podnájmu, které nepřesahují jeden školní rok, pouze v souladu s usneseními **Rady městské části Praha 11 č. 1117/38/R/2017 ze dne 31. 10. 2017**. Veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoliv užívání nebo podnájmu je podnájemce povinen předat na vědomí nájemci. Podnájemce se výslovně zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Nájemce neposkytnout Předmět podnájmu jiné osobě k užívání, s výjimkou podnájmu jednorázových a krátkodobých, jejichž délka trvání nepřesahuje jeden školní rok, neučiní právo podnájmu vzniklé na základě této smlouvy předmětem vkladu do smlouvy o

společnosti, do smlouvy o tiché společnosti, obchodní korporace, jiné právnické osoby nebo svěřenského fondu. Podnájemce nesmí dát právo podnájmu, Předmět podnájmu nebo podnájemné do zástavy.

Čl. III.

Doba trvání smlouvy

- 3.1.** Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1. 11. 2017**.
- 3.2.** Výpovědní doba je dohodnuta v délce trvání tří měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.3.** Ke dni vzniku podnájmu bude Podnájemci předán Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami této smlouvy.
- 3.4.** Nájemce i Podnájemce jsou oprávněni skončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně a je účinná doručením. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně třetí pracovní den po odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb. Podnájemce je povinen předat Předmět podnájmu zpět a věci určené k užívání spolu s Předmětem podnájmu Nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí účinků výpovědi. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.
- 3.5.** Podnájemce bere na vědomí, že v důsledku ukončení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem zaniká vztah podnájemní zřízení touto smlouvou. Nájemce se zavazuje, že do 7 kalendářních dnů ode dne, kdy se dozví o ukončení nájmu, sdělí písemně Podnájemci tuto skutečnost. V takovém případě je Podnájemce povinen vyklidit a předat Předmět podnájmu Nájemci, resp. Pronajímateli do 60 dnů ode dne, kdy mu byla taková skutečnost Nájemcem oznámena.

Čl. IV.

Podnájemné

- 4.1.** Základní podnájemné za užívání nebytových prostorů s příslušenstvím o celkové výměře **1 206,23 m²**, které se nacházejí v pavilonu B, C, objektu č. p. 844, jenž jsou součástí pozemků parc. č. 1208/2, 1208/5 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Háje, obec Praha, část obce Háje, v ulici Schulhoffova, v Praze 4, bylo ujednáno dohodou smluvních stran ve výši **388,58 Kč** ročně za jeden metr čtvereční plochy objektu (slovy třístosmdesátosm korun českých a padesátosm haléřů ročně za jeden metr čtvereční), základní podnájemné za pozemky parc. č. 1208/2, 1208/5 o celkové výměře **3 254 m²**, v k.ú. Háje, obec Praha, činí částku ve výši **6,87 Kč/m²/rok** (slovy šest koruny českých a osmdesátosm haléřů ročně za jeden metr čtvereční).
- 4.2.** Podnájemné je osvobozeno dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném a účinném. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění pro účely osvobození se považuje den splatnosti nájemného, tzn. DUZP je vždy k 15 dni daného měsíce.

4.3. Celkové roční podnájemné za užívání nebytových prostorů s příslušenstvím o celkové výměře **1 206,23 m²**, které se nacházejí v pavilonu B, C, objektu č. p. 844, jenž jsou součástí pozemků parc. č. 1208/2, 1208/5– zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Háje, obec Praha, část obce Háje, v ulici Schulhoffova, v Praze 4, činí částku ve výši **468.716,85 Kč** (slovy: čtyřistašedesátosmtisícšedsmsetšestnáct korun českých a osmdesátpět haléřů),

Celkové roční podnájemné za užívání pozemků parc. č. 1208/2, 1208/5, o celkové výměře **3 254 m²**, v k.ú. Háje, obec Praha, činí částku ve výši **22.354,98Kč** (slovy: Dvacetdvatisíctřístapadesátčtyři korun českých a devadesátosm haléřů),

Celkové roční podnájemné za předmět podnájmu činí částku ve výši **491.071,83 Kč** (slovy: čtyřistadevadesátjednatisícšedsmdesátjedna korun českých a osmdesát tři haléřů)

4.4. Podnájemce se zavazuje platit nájemci roční podnájemné ve výši **491.071,83 Kč** (slovy: čtyřistadevadesátjednatisícšedsmdesátjedna korun českých a osmdesát tři haléřů), čtvrtletně ve výši **122.767,96 Kč** (slovy: stovacetdvatisícšedsmsetšedesátsedem korun českých a devadesátšest haléřů) splatné vždy do 15. dne kalendářního prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí (tj. termíny 15. ledna, 15. dubna, 15. července, 15. října), za něž je podnájemné hrazeno, na účet Nájemce č. 108735359/0800 vedený u České spořitelny, a. s. pod VS 844002. Dnem úhrady podnájemného je den připsání podnájemného na účet Nájemce.

4.5. Spolu s podnájemným je Podnájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci za služby, jejichž poskytování je spojené s podnájemem na základě jednotlivých faktur vystavených Nájemcem. Procentuelní podíl spotřebitele (Podnájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajímatelných ploch objektu Schulhoffova č. p. 844 a velikosti pronajímaného nebytového prostoru Podnájemce, který tvoří daný procentuální podíl k celkové spotřebě.

- Elektrická energie (dle elektroměru)
- Spotřeba zemního plynu
- Vodné a stočné
- Srážkové vody (dle zastavěné plochy)
- Odpad – směsný, plasty a papír

4.6. Nezaplatí-li podnájemce v příslušném termínu splatnosti podnájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.7. Valorizace: od 1. dubna každého kalendářního roku, počínaje **rokem 2018**, bude výše podnájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční podnájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

a) Takto upravené (valorizované) roční podnájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 1. 4. běžného roku a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období.

b) Nájemce Podnájemci písemně oznámí výši ročního podnájemného na příslušné podnájemní období vždy nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku.

Čl. V. Údržba a úklid

5.1. Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem podnájmu. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný, jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném a účinném znění.

5.2. Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v Předmětu podnájmu, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má Nájemce právo po předchozím upozornění Podnájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Podnájemce náhradu, kterou se Podnájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

5.3. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to ani na svůj náklad.

5.4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájmu a jiné podstatné změny Předmětu podnájmu po předchozím projednání s Podnájemcem. Provádí-li Nájemce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné moci, je Podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5.5. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má zajistit Nájemce a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla.

5.6. Provede-li Podnájemce technické zhodnocení Předmětu podnájmu nebo objektu, ve kterém je Předmět podnájmu situován (za podmínky souhlasu Nájemce), jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany Nájemce při skončení podnájmu uhrazeny.

5.7. Podnájemce se zavazuje, že je povinen provádět úklid a údržbu Předmětu podnájmu a příslušenství, zejména:

- jím využívaných společných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
- úklid komunikací, přístupových a účelových chodníků a cest situovaných v předmětu podnájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat prostory Předmětu nájmu ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz a údržbu zeleně (především seč trávy, řez dřevin a křovin a výhrab listin apod.).

Čl. VI Předání a převzetí předmětu nájmu

6.1. Nájemce zastoupený správcem fyzicky předá nájemci předmět podnájmu dne, kdy předmět podnájmu bude způsobilý k řádnému užívání, a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu a předání a převzetí.

6.2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:

- a) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
- b) výměra ploch předmětu nájmu, která bude podkladem pro výpočet podnájemného a základní sazby podnájemného,
- c) účel nájmu, ke kterému byl předmět nájmu kolaudován,
- d) stavy měřidel energií,
- e) další potřebné údaje.

6.3. V den skončení nájmu odevzdá podnájemce předmět podnájemnímu nájemci ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.

6.4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven podnájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání předmětu podnájemnímu nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

V případě ukončení podnájemnímu a předání předmětu podnájemnímu před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá podnájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda podnájemce má nebo nemá vůči nájemci neuhrazené závazky a v jaké výši.

Podnájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojené s podnájemem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správnost údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

6.5. Pokud předmět podnájemnímu podnájemce v den skončení podnájemnímu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. VI, odst. 4., je podnájemce povinen a zavazuje se zaplatit nájemci nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmětu podnájemnímu podnájemnímu jiným.

6.6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li podnájemce v den skončení podnájemnímu předmět podnájemnímu, může nájemce odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu podnájemnímu, předmět podnájemnímu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad podnájemce.

Čl. VII.

Další povinnosti Podnájemce

7.1. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájemnímu ke ujednanému účelu, podle platných právních předpisů a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu školy a školního vyučování. Podnájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat jiné odpady, vodou, kouřem, prachem, plynem, pachem, světlem, stínem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (emisemi).

7.2. Podnájemce odpovídá za újmu (škodu) způsobenou jinému svojí činností.

7.3. Nájemce má po předchozím telefonickém upozornění Podnájemce alespoň tři (3) pracovní dny předem právo vstupu do Předmětu podnájemnímu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu ujednaného užívání Předmětu podnájemnímu. Pokud Podnájemce bez vážného důvodu odmítne,

bude toto odmítnutí považováno za užívání Předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou. Podnájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup Nájemci, příp. pronajímateli do Předmětu podnájmu, je nájemce oprávněn podat z tohoto důvodu výpověď z podnájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pokud se v případě havárie nepodařilo Podnájemce kontaktovat (telefonicky nebo e-mailem) a zajistit tak jeho přítomnost, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu za účelem zjištění příčin a odstranění následků havárie i bez vědomí a přítomnosti Podnájemce. Nájemce je povinen Podnájemce o takovém vstupu do Předmětu podnájmu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.

7.4. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů Předmětu podnájmu i objektu, v němž je Předmět podnájmu situován.

7.5. Podnájemce je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

Čl. VIII.

Povinnosti Nájemce

8.1. Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu Podnájemci ke dni podpisu této smlouvy a Podnájemce je povinen Předmět podnájmu takto převzít. O převzetí Předmětu podnájmu jsou obě smluvní strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, ve kterém bude uveden stav Předmětu podnájmu, včetně počtu předávaných klíčů od Předmětu podnájmu a soupisu vybavení a zařízení Předmětu podnájmu.

8.2. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon užívatelských práv Podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu podle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i předmětu činnosti podle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

9.2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Za písemnou formu se nepovažuje právní jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky zachycujícími obsah právního jednání. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

9.3. Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

9.4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění.

9.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dle čl. III. odst. 3.1. smlouvy.

9.6. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech autorizovaných stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží tři a Podnájemce jedno vyhotovení.

Přílohou této podnájemní smlouvy jsou:

Příloha č. 1: situační plánec a specifikace nebytových prostor a pozemků

Praha, 1. 11. 2017

Praha, 1. 11. 2017

Nájemce:

Podnájemce:

.....
Jihoměstská majetková a.s.
Ing. Vladimír Červíček, prokurista

.....
Internátní mateřská škola, Praha 4, Stachova 518
Bc. Božena Havlíková, ředitelka