

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Město Turnov

se sídlem Antonína Dvořáka 335, Turnov 511 01

ICO: 00276227, DIČ: CZ00276227

a

Základní umělecká škola Turnov, příspěvková organizace

se sídlem náměstí Českého ráje 5, Turnov 511 01

zastoupená

ICO: 70946086

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU:

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Nájemce prohlašuje, že má na základě nájemní smlouvy mezi městem Turnov a Obchodní akademií, Hotelovou školou a Střední odbornou školou, Turnov pronajatou část nebytových prostor v čp. 1723, ul. Alešova, Turnov.
2. Podnájemce na základě této smlouvy bude užívat níže uvedené nebytové prostory:

Místnost	Výměra (m ²)
303	48
podíl na společných prostorech	19
celkem	67

3. Součástí předmětu podnájmu je i vybavení, jehož přesný soupis bude součástí předávacího protokolu. Přílohou č. 1 této smlouvy je plánec s vyznačením pronajímaných prostor. Součástí podnájmu je i užívání přílehlých přístupových cest.
4. Podnájemce se zavazuje předmět nájmu této smlouvy užívat za účelem zájmového vzdělávání.
5. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu podnájmu dle této smlouvy.

II.

Výše nájemného, úhrada ceny služeb a platební podmínky

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše 67 m² a činí měsíčně 826,- Kč. Tato výše nájemného je fixní po celou dobu podnájmu.
2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je včetně daně z přidané hodnoty.
3. Nájemce bude nájemné fakturovat měsíčně pozadu. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu nájemce.
4. Nájemné zahrnuje i svoz odpadu. V ceně nájmu není zahrnuta úhrada služeb spojených s předmětem nájmu, jako je vodné a stočné a elektrická energie, plyn, úklid společně užívaných prostor (chodby, hala, WC) a 2x ročně mytí oken.
5. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jako jsou dodávky elektrické energie, plynu, teplé a studené vody – vodné a stočné a úklid společně užívaných prostor ve výši stanovené v příloze č. 2 bude nájemce podnájemci fakturovat měsíčně se splatností 14 dnů.
6. Nájemce provede vyúčtování zaplacených záloh za služby neprodleně poté, kdy obdrží vyúčtování od pronajímatele.
 - spotřebu vody, vodné a stočné - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, který provede účetní školy. Fakturovaná částka bude vypočítána jako podíl kvalifikovaného odhadu měsíční spotřeby vody a % vyjádření podílu podlahové plochy.
 - spotřebu elektrické energie a plynu - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu vycházejícího ze skutečné měsíční fakturace. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu podlahové plochy.
 - náklady na úklid společně užívaných prostor – faktura bude nájemcem vystavena na základě výpočtu vycházejícího ze skutečné fakturace. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu podlahové plochy.Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet nájemce. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
7. Podnájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit nájemci nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh nájemce a to bezhotovostně na účet nájemce.
8. Nájemce je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit podnájemci nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy nájemci doručil konečné vyúčtování a to bezhotovostně na účet podnájemce.
9. Pokud pronajímatel upraví výši záloh, vyhrazuje si nájemce právo na začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši záloh na poplatky za služby spojené s podnájemem prostoru.

III.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu v souladu s podmínkami této podnájemní smlouvy, chránit jej před poškozením a zcizením. Oprávněným zástupcům pronajímatele a nájemce umožní podnájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo k případnému provedení potřebných oprav či údržby a provedení inventarizace.
2. Podnájemce je povinen na vlastní náklady zajistit úklid užívaných nebytových prostor. Úklid společně užívaných prostor (WC, chodby, hala) zajistí nájemce.
3. Podnájemce se zavazuje podřídit se případným opatřením vyplývajícím ze zabezpečení provozu budovy a v nutných případech, jako jsou evakuace osob, provozní nehody nebo požár, plnit pokyny pracovníků pronajímatele.
4. Podnájemce na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé na předmětu nájmu a v ostatních prostorách budovy v důsledku své činnosti nebo po dohodě s nájemcem uhradí náklady na jejich odstranění. Podnájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, aby nevznikla škoda, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Po skončení nájmu předá podnájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Podnájemce je povinen veškeré stroje, zařízení a další vybavení instalovat v souladu s technickými předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO).

6. Podnájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů týkajících se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce i při provozu speciálních zařízení.
7. Podnájemce je povinen zabezpečovat a provádět na vlastní náklady a nebezpečí údržbu a opravy jím výlučně využívaných pronajatých prostor nebo po dohodě s nájemcem uhradí náklady, které na jejich odstranění vznikly. Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se považuje zejména údržba a opravy nebytových prostor nekonstrukčního charakteru, tj. takové, jimiž se nezasahuje do samotné stavební podstaty budovy.
8. Podnájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti nájemce. Pronajímatelem povolené úpravy a změny na předmětu nájmu provede podnájemce na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení předmětu nájmu, podnájemce výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po pronajímateli toto zhodnocení uhradit. Podnájemce se zavazuje po ukončení této smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení realizované v době platnosti a účinnosti této smlouvy z prostředků nájemce na předmětu nájmu pronajímateli, kdy zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadáním ze strany pronajímatele. Nájemce je však oprávněn provedené technické zhodnocení na předmětu nájmu odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Nájemce při předání předmětu nájmu seznámí podnájemce:
 - se zařízením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)
 - s požárně nebezpečnými místy
 - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
 - s umístěním ohlašovny požáru

Pronajímatel zajistí pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou v držení podnájemce s tím, že tuto povinnost má podnájemce.

V.

Trvání a ukončení smluvního vztahu

1. Předání a převzetí předmětu nájmu za účelem jeho vybavení proběhne po vzájemné dohodě smluvních stran v průběhu srpna 2018 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Podnájem se sjednává na dobu určitou od 15. srpna 2018 do 31. prosince 2028.
3. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran s výpovědní dobou 1 roku k datu 31.8. daného roku. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě stěhování ZŠ Mašov uvolní podnájemce místnost dle potřeby nájemce.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou 1 měsíc doručenou podnájemci, a to v případě, že podnájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo nájemce na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této smlouvy, rozumí výhradně to, že:
 - podnájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění nájemce;
 - podnájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v Článku I. této smlouvy, a to i přes písemné upozornění nájemce;
 - podnájemce užívá předmět nájmu způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění nájemce;

- má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a nájemce to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
6. V období doby nájmu je podnájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou 1 měsíc:
- bude-li podstatně změněn předmět činnosti podnájemce nebo jeho pracoviště umístěné v předmětu nájmu;
 - bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně podnájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
 - bude-li zrušen podnájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
 - bude-li rozhodnuto o přemístění podnájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

VI. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

1. Podnájemce bere na vědomí, že pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených podnájemcem do pronajatých prostor není součástí pojištění pronajímatele. Pronajímatel tak nenese zodpovědnost za stroje, zařízení a materiál nájemce.
2. Podnájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu kryjící případnou odpovědnost podnájemce za škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám při činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu. Podnájemce je povinen udržovat takové pojištění v platnosti po celou dobu trvání smlouvy o podnájmu s tím, že v případě požadavku pronajímatele je povinen bezodkladně předložit doklad o existenci takového pojištění.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Podnájemce přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
4. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.
5. Veškeré změny této smlouvy o podnájmu je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran. Veškeré změny nebo doplňky pořízené ve smlouvě o podnájmu vlastní rukou, jsou-li opatřeny podpisy smluvních stran, mají přednost před ustanoveními smlouvy o podnájmu, které jsou v tištěné podobě.
6. Smluvní strany se dohodly, že smlouva a dodatky se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o podnájmu. Ostatní písemnosti týkající se podnájmu se mohou doručovat prostřednictvím datové schránky, případně e-mailem. Pokud v průběhu plnění této smlouvy o podnájmu dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku smlouvy o podnájmu. Nebude-li příslušná smluvní strana na uvedené adrese zastížena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti (10) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.
7. Tato smlouva o podnájmu nabývá platnosti dnem podpisu posledního ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o podnájmu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, ani za nijak nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu o podnájmu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru zveřejní nájemce do 30 dnů ode dne podpisu posledního ze smluvních stran.
10. Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž dva stejnopisy obdrží nájemce a jeden podnájemce.
11. Tato smlouva byla schválena Radou města Turnova usnesením RM č. 379/2018 ze dne 6.6.2018

V Turnově dne..

V Turnově dne 20. 06. 2018

Nájemce:

Podnájemce:



Příloha č. 2

Výše měsíčních záloh za energie

Výše měsíčních záloh za energie je stanovena dle aktuální výše záloh. Skutečná cena bude vypočtena na základě vyúčtování od pronajímatele.

	<i>Výše měsíční zálohy</i>
Elektrická energie, plyn, vodné a stočné, úklid společných prostor a mytí oken – celkem	1.931,- Kč