



**Základní škola Novoborská
Novoborská 371, 190 00 Praha 9 - Střížkov**

Č. j.: 395/2018

SMLOUVA O PODNÁJMU

Nájemce: Základní škola Novoborská
se sídlem: Praha 9 - Střížkov, Novoborská 371, PSČ 19000
IČ: 61381276
DIČ: CZ61381276
zastoupený: Ing. Terezou Štaubrovou, ředitelkou školy

a podnájemce: Mateřská škola - Pro Family s.r.o.
se sídlem: Novoborská 371/10, Střížkov, 190 00 Praha 9
IČ: 61507962
zastoupený: Eugeníí Hamplovou, jednatelkou

uzavírají dle ust. § 2215 a násl. občanského zákoníku tuto

smlouvu o podnájmu

I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn na základě nájemní smlouvy mezi ním a vlastníkem nemovitosti pronajmout část nemovitosti:
 - a) šest místností v přízemí ZŠ Novoborská o výměře 383 m², přiléhající chodby školy o výměře 64,3 m², umývárnu o výměře 17,5 m², WC o výměře 14,2 m². **Celková výměra pronajatých prostor činí 479 m².**
 - b) ke společnému užívání s nájemcem další prostory v objektu (dále jen „společně užívané prostory“. Společnými prostorami se rozumí: část školní zahrady o výměře 200 m² a některá z tělocvičen školy. Společné prostory budou užívané tak, aby nájemce mohl tyto prostory používat po dobu vyučovacích hodin běžných pro tento typ prostor. Při užívání společných prostor má vždy přednost provozní potřeba nájemce před potřebou podnájemce.
2. Nájemce tímto přenechává podnájemci výše uvedené prostory do podnájmu za podmínek uvedených v této smlouvě **pro účely provozování soukromé mateřské školy.**
3. Podnájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem pronajímaných prostor.

II.

Doba trvání podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let, počínaje dnem 1. 9. 2018.
2. Podnájemní smlouva zaniká:
 - a) uplynutím sjednané doby, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
 - b) dohodou smluvních stran
 - c) výpovědí
 - d) zánik předmětu nájmu
 - e) odstoupením od smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku či v této smlouvě

3. Výpovědní lhůta z obou stran činí 6 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
4. Každá ze stran může vypovědět tuto smlouvu s okamžitou platností, pokud:
 - a) druhá strana neplní své povinnosti z této smlouvy i přes dvojitý upozornění
 - b) byl zničen předmět nájmu nebo jeho funkčnost byla podstatně znemožněna a tento stav nemůže být během krátké doby vylepšen (např. požár, povodeň)
 - c) nájemce může tuto smlouvu vypovědět, pokud podnájemce po předchozím upozornění užívá jiné další prostory, než jsou prostory, uvedené v této smlouvě
5. Ke dni ukončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen vyklidit z pronajatých prostor všechny své věci a vyklizený jej předat nájemci a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.



III.

Nájemné a způsob placení

1. Podnájemce je povinen platit nájemci za podnájem předmětu smlouvy:
 - a) za prostory užívané výhradně podnájemcem 1.300,- Kč bez DPH/m² ročně, tj. 622.700,- Kč bez DPH
 - b) za využití části školní zahrady 5 Kč bez DPH/m² ročně, tj. 1.000,- bez DPH
 - c) roční provozní náklady dle přiložené kalkulace provozních nákladů dle spotřeby za 378.217 Kč bez DPH
 - d) celková smluvní cena podnájem za školní rok 2018/2019 činí 1.001.917,- Kč bez DPH a je splatná ve 4 splátkách:

1) 9 – 12/2018	333.973,- Kč
2) 1 – 3/2019	250.479,- Kč
3) 4 – 6/2019	250.479,- Kč
4) 7 – 8/2019	166.986,- Kč

Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.

2. Úhrady se provádějí vždy do posledního dne prvního měsíce splatného období na účet Základní školy Novoborská vedený u České spořitelny. Číslo účtu 

3. Každý rok po dobu trvání této smlouvy upraví nájemce k 1. 9. výši nájemného písemným dodatkem k této smlouvě. V něm bude uvedena kalkulace ročních provozních nákladů tepla, vody a elektřiny a celková výše splátek nájemného v jednotlivých obdobích.

IV.

Vzájemná práva a povinnosti

1. Podnájemce je povinen užívat pronajatou nemovitost ke sjednanému účelu.
2. Podnájemce není oprávněn přenechat nemovitost do podnájemů či bezúplatnému užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení.
3. Podnájemce se zavazuje užívat a udržovat pronajaté prostory v řádném stavu.
4. Podnájemce provádí práce spojené s údržbou zařízení uvnitř předmětu nájmu na své náklady. Rovněž na své náklady provádí drobné opravy potřebné k udržení úpravného vzhledu a stavu předmětu nájmu.

5. Nájemce je oprávněn za přítomnosti podnájemce ke vstupu na nemovitost za účelem kontroly, zda ji podnájemce využívá k účelu a za podmínek sjednaných touto smlouvou. V případě nebezpečí (např. technická havárie, požár atp.), které by bylo třeba neprodleně odstranit, je nájemce oprávněn vstoupit do bytu, bez ohledu na přítomnost podnájemce, za přítomnosti alespoň jednoho nezávislého svědka. Pro tento nouzový účel svěří podnájemce nájemci do úschovy jednu funkční klíče od předmětného bytu, které budou uloženy v zalepené obálce. Pokud nájemce vstoupí z naléhavých a závažných důvodů do bytu bez přítomnosti podnájemce, je povinen mu tuto skutečnost neprodleně oznámit.
6. Podnájemce nese plnou odpovědnost za zdraví a bezpečnost osob, které vpustí do pronajatých prostor.

V. Závěrečná ujednání

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
2. Měnit nebo doplňovat text této smlouvy je možné jen formou písemných, číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí ZŠ Novoborská.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy včetně jejích příloh řádně seznámily, s jejím obsahem souhlasí, a že smlouvu uzavírají svobodně, nikoliv v tísní, či za nevýhodných podmínek. Na důkaz připojují své podpisy.

V Praze dne 31. 8. 2018

Za nájemce:

Za podnájemce:

