

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **4-Majetková, a.s.**

se sídlem Praha 4, Táborská 350, 140 45, IČ: 28477456,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 14768,
bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s., P-6, č.ú. [REDACTED]
jednatel Michalem Pilcem, předsedou představenstva
Pavlem Caldrem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

a

2. **Základní škola U Krčského lesa, Praha 4, Jánošíkova 1320**

se sídlem : Praha 4, Jánošíkova 1320
Jednatelkou: Ing. Dagmar Malinovou
IČ: 47611642
č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „podnájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

se dnešního dne dohodly v souladu s § 663 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, na uzavření následující podnájemní smlouvy:

Úvodní ustanovení

- Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 4 oprávněným uživatelem budovy č.p. 1320, umístěné na pozemku parc. č. 2869/126, v k.ú. Krč, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1762, a budovy č.p. 1300, umístěné na pozemku parc. č. 2869/127 v k.ú. Krč, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1762, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitosti“). Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele LV č. 1762 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu, přešly podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hlavního města Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy, byly svěřeny do správy městské části Praha 4. Podle § 17 Statutu vykonává městská část Praha 4 práva vlastníka do správy svěřených nemovitostí.

I.

Předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce se souhlasem vlastníka nemovitostí tímto přenechává podnájemci do podnájmu nebytové prostory v objektu č.p. 1320 a pozemek parc. č. 2869/126, 2869/199 v k.ú. Krč

a dům č.p. 1300 a pozemky parc. č. 2869/127, 2869/147, 2869/146 v k.ú. Krč (dále též „**podnajaté pozemky**“), (společně též „**podnajaté prostory**“ nebo „**předmět podnájmu**“). Výměra pronajatých ploch v domě činí 10.835,92 m², výměra pronajatých pozemků činí 24.844 m².

Předmětem nájmu sjednaného touto smlouvou nejsou od 1.8.2008 nebytové prostory, pavilonu „D“ (1., 2. a 3. nadzemní podlaží) o výměře 1.214,25 m² a nebytové prostory pavilonu „E“ (2. nadzemní podlaží) o výměře 420,2 m² a od 1.8.2009 nebytové prostory domu č.p. 1300, ul. Jánošíkova, pavilonu A, pavilonu C, pavilonu E (1.NP) a pavilonu F o výměře 4.931,45 m² a část pozemku parc. č. 2869/146, k.ú. Krč o výměře 1213 m² vyznačeném v plánu, který je součástí tohoto dodatku a od 1.8.2011 nebytové prostory pavilonu „B“ (1., 2. a 3. nadzemní podlaží) o výměře 1.183,98 m².

- 1.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že si podnajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je s jejich stavem seznámen a umožní mu nerušené užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí předmětu podnájmu písemný protokol.
- 1.3. Předmětem podnájmu dle této podnájemní smlouvy není služební byt dle přílohy č. 3, tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel podnájmu

Podnajaté prostory budou podnájemcem užívány výlučně k poskytování vzdělání podle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) v platném znění a k poskytování služeb či k jiným činnostem podle zřizovací listiny.

III. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.1.2009.

IV. Podnájemné

4.1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za podnajaté prostory činí měsíčně od 1.8.2008 do 31.7.2009

- | | |
|-----------------|------------------|
| a) Kč 134.087,- | za nájem domů |
| b) Kč 12.824,- | za nájem pozemků |

od 1.8.2009 do 31.12.2009

- | | |
|----------------|------------------|
| a) Kč 92.718,- | za nájem domů |
| b) Kč 12.227,- | za nájem pozemků |

od 1.1.2010

- | | |
|----------------|------------------|
| a) Kč 92.718,- | za nájem domů |
| b) Kč 12.227,- | za nájem pozemků |

a od 1.1.2011

- | | |
|----------------|------------------|
| a) Kč 44.154,- | za nájem domu |
| b) Kč 12.227 | za nájem pozemku |

Výše podnájemného nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu jako je zejména odběr elektrické energie, plynu, dodávky tepla a TUV, vodné a stočné, odvoz pevných odpadků a úklid, které je podnájemce povinen hradit přímo dodavatelům těchto služeb. Podnájemce je povinen s dodavatelem služeb sjednat samostatné písemné smlouvy, které je povinen předložit nájemci na základě jeho žádosti k nahlédnutí.

4.2. Podnájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné měsíčně vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to za předpokladu, že nájemné obdrží od zřizovatele, na účet pronajímatele č. [REDAKCE] var. symbol 3004, konst. symbol -. Dnem úhrady se rozumí den, ke kterému byla platba připsána na účet pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Užívání podnajatých prostor podnájemcem pro jiné účely než účely vymezené v čl. II této smlouvy je zakázáno.

5.2. Podnájemce je při dodržování platných právních předpisů oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení a speciální nábytek.

5.3. V podnajatých prostorách je zakázáno umístit jakýkoli hrací i nevýherní, přístroj. Nájemce souhlasí s uzavřením smluv na umístěním automatů na výdej nápojů, mléčných výrobků a potravin v podnajatých nemovitostech za splnění podmínek platných hygienických předpisů.

5.4. Nájemce souhlasí s uzavřením podnájemních smluv na provoz školního občerstvení (bufet).

5.5. Užívání podnajatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem i přes písemné upozornění nájemce na porušování této smlouvy, je pro nájemce důvod k zahájení řízení se zřizovatelem.

5.6. Nájemce zajistí podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu vyjma mimořádných situací jako jsou např. vyšší moc, živelní pohromy, volby do zastupitelstva, poslanecké sněmovny, senátu, referendum a realizace plánovaných oprav předmětu podnájmu. V takových případech podnájemce uvolní na nezbytnou dobu podnajaté prostory pro potřeby nájemce bez nároku na slevu z podnájemného.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce uzavíral další podnájemní smlouvy za těchto podmínek (podle přílohy č. 4):

5.7.1. Podnájemní smlouvy na příležitostné podnájemy učeben, tělocvičen, školních hřišť a dalších místností a prostor, včetně ubytovacího zařízení školy, jejichž předmětem je výuka a vzdělávání, práce s mládeží, sportovní a pohybová činnost mládeže a dospělých, přechodné ubytování zaměstnanců, schůze a charitativní činnost bez předchozího souhlasu nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.7.2. Ostatní podnájemní smlouvy na příležitostné podnájemy jen s předchozím souhlasem nájemce. Výnosy z těchto podnájemních smluv jsou výnosem podnájemce a jsou vedeny v účetnictví podnájemce odděleně.

5.8. Nájemce je oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy v objektech předmětu podnájmu této smlouvy s podmínkou součinnosti s podnájemcem z hlediska konkretizace organizačních, bezpečnostních, hygienických a provozních podmínek dalšího podnájmu. Tímto podnájemem nebude omezena hlavní činnost podnájemce (školy). Předmět tohoto dalšího podnájmu bude vyňat z této podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (školou). Správa předmětu tohoto podnájmu bude řešena uzavřením mandátní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (viz příloha č. 5).

5.9. Podnájemce je povinen užívat podnajaté prostory řádně a s přiměřenou péčí. Podnájemce je povinen na základě žádosti nájemce umožnit mu prohlídku podnajatých prostor za účelem kontroly.

5.10. Podnájemce je povinen zajišťovat vlastním nákladem drobné opravy a běžnou údržbu předmětu podnájmu jakož i opravy nezbytné pro nápravu škod způsobených nesprávným užíváním podnajatých prostor podnájemcem, jeho zaměstnanci, žáky, dodavateli nebo jinými uživateli či návštěvníky.

5.11. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a údržba podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu a vnitřní nátěry.

5.12. Podnájemce je povinen upozornit písemně nájemce na potřebu větších oprav či údržby na podnajatých prostorách, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Za účelem předcházení vzniku škody bude prováděna pravidelná měsíční prohlídka předmětu podnájmu, vyjma měsíce července, z níž bude pořizován protokol z místního šetření, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5.13. Zajišťuje-li provedení opravy či údržby nájemce, je podnájemce povinen poskytnout nájemci nebo jím určené třetí osobě maximální součinnost.

5.14. Poruší-li podnájemce některou z povinností uvedených v tomto článku, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, a to do 30 dnů ode dne, kdy k porušení povinností došlo.

5.15. Podnájemce odpovídá za udržování pořádku a čistoty v podnajatých prostorách, jakož i za úklid přístupových cest a zelených ploch uvnitř předmětu podnájmu, chodníků přilehlých k předmětu podnájmu včetně úklidu sněhu a zajištění potřebného posypu. Podnájemce je v této souvislosti odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů, které se týkají dodržování bezpečnosti, požárních a hygienických pravidel.

5.16. Podnájemce je povinen zajistit v souladu s právními předpisy revize technických zařízení, strojů, přístrojů a jiných zařízení (herních prvků) jím umístěných v podnajatých prostorách zejména z hlediska požární ochrany včetně revizí hasicích přístrojů. Nájemce je oprávněn kontrolovat plnění povinností podnájemce a podnájemce je povinen nájemci předložit na vyžádání kopie revizních zpráv. Podnájemce odpovídá za proškolení svých pracovníků z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

5.17. Uzavírání smluv týkajících se umístění reklam na předmětu podnájmu je výhradním oprávněním nájemce. Podnájemce se zavazuje nájemci, resp. jím určené osobě, zpřístupnit předmět podnájmu za účelem instalace reklamy. Nájemce odpovídá za údržbu pozemku a dalších zařízení (ploty, budovy apod.) v okolí umístěného reklamního zařízení.

5.18. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod a nájemce bezodkladně informovat o všech hrozících či vzniklých škodách na podnajatých prostorách a zabezpečit, aby se vzniklé škody nenavyšovaly.

VI.

Ukončení smlouvy

Pro případ ukončení této podnájemní smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) a zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a smluvní strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

7.2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení na základě této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být zasílána na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, neujedná-li se smluvní strany písemně jinak. Veškeré písemnosti, s nimiž je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností stanovených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže držitel poštovní licence vrátí zásilku jako nedoručitelnou a/nebo její doručení adresát svým jednáním zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

7.3. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být provedeny písemně.

7.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdržel nájemce a jeden podnájemce.

7.5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 1762

příloha č. 2 - soupis revizních zpráv, které je povinen opatřovat nájemce.

příloha č. 3 - soupis služebních bytů vyjmutých z podnájemní smlouvy

příloha č. 4 – vzor podnájemní smlouvy na uzavření příležitostných podnájmů

příloha č. 5 – vzor mandátní smlouvy

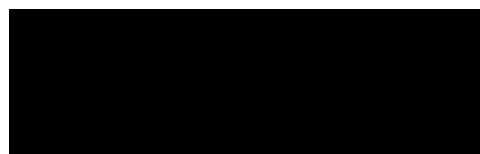
7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva byla sepsána určitě, dle jejich pravé, svobodné vůle prosté omylu a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.

7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2009.

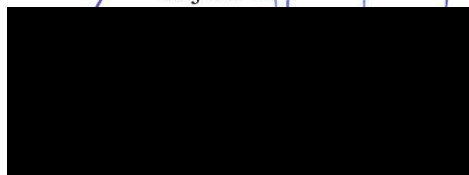
V Praze, dne 19. 12. 2008



nájemce



podnájemce



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2008 10:02:58

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Městská část Praha 4

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 1762

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45	00063584	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky		Způsob využití		Způsob ochrany	
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku			Na parcele
2869/126	4669	zastavěná plocha a nádvoří			2869/127
2869/127	4668	zastavěná plocha a nádvoří			2869/126
2869/146	13317	ostatní plocha	zeleň		2869/402,
2869/147	504	ostatní plocha	zeleň		LV:7623
2869/199	2899	ostatní plocha	zeleň		
<i>Stavby</i>					
Typ stavby		Způsob využití		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Krč, č.p. 1300		obč.vyb			
Krč, č.p. 1320		obč.vyb			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 3

POLVZ:338/1992

Z-5900338/1992-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01

RČ/IČO: 00064581

Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45

00063584

1 Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) § 3 odst. 4 ze dne 25.11.2002.

Z-47582/2002-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01

RČ/IČO: 00064581

1 Ohlášení města o svěření majetku městské části P4-81856/2003 /OSM/PROK/17789 ze dne 24.06.2003.

Z-27232/2003-101

Pro: Městská část Praha 4, Tábořská 350/32, Praha 4, Nusle, 140 45

RČ/IČO: 00063584

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2008 10:02:58

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Městská část Praha 4

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 1762

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2008 11:28:19

příloha č. 3

	objekt	č.p.	k.ú.	velikost bytu	rozměr (m2)
1	ZŠ Bítovská	1246	Michle	3+1	98,46
2	ZŠ Filosofská	1166	Braník	2+1	60,00
3	ZŠ Horáčkova	1100	Krč	3+1	91,80
4	ZŠ Jánošíkova	1300	Krč	3+1	114,91
		1320	Krč	3+1	101,50
5	ZŠ Jeremenkova	1003	Braník	2+1	58,63
6	ZŠ Jílovska	1100	Braník	3+1	75,30
7	ZŠ Jižní	1750	Záběhllice	2+1	76,90
8	ZŠ K Sídlšti	840	Podolí	3+1	96,83
	(MŠ Kaplická)	841	Podolí	2+1	59,93
9	ZŠ Křesomyslova	724	Nusle	2+1	72,00
10	ZŠ Mendíkú	1000	Michle	3+1	79,80
11	ZŠ Na Chodovci	2700	Záběhllice	2+1	82,44
12	ZŠ Na Líše	936	Michle	3+1	85,20
13	ZŠ Na Planině	1393	Krč	3+1	72,75
14	ZŠ Nedvědovo nám.	140	Podolí	2+1	83,04
15	ZŠ Ohradní	1366	Michle	3+1	125,53
16	ZŠ Plamínkové	1593	Nusle	3+1	84,35
17	ZŠ Poláčkova	1067	Krč	1+1	47,70
				2+1	63,40
18	ZŠ Sdružení	1080	Nusle	2+1	46,90
19	ZŠ Školní	700	Braník	1+1	61,50
20	ZŠ Táborská	421	Nusle	1+1	65,31
1	MŠ Alšovy Sady	1022	Lhotka	2+1	82,33
2	MŠ Bezová	1592	Braník	2+1	73,00
3	MŠ Družstevní ohoz	1308	Nusle	2+1	60,00
4	MŠ Fillova	1084	Krč	2+1	69,00
5	MŠ Jihozápadní	1760	Záběhllice	3+1	76,60
6	MŠ Jílovska	1175	Braník	2+1	63,00
7	MŠ Jiřní	424	Hodkovičky	2+1	50,90
8	MŠ K Podjezdu	1077	Michle	3+1	80,00
9	MŠ Kukučínova	1150	Krč	2+1	63,28
10	MŠ Matěchova	1069	Krč	2+1	48,00
11	MŠ Mezivrší	32	Braník	3 + k.k.	69,96
12	MŠ Na Chodovci	2540	Záběhllice	2+1	55,00
13	MŠ Na Zvoničce	1030	Podolí	3+1	101,14
14	MŠ Němčická	1111	Braník	2+1	62,00
15	MŠ Plamínkové	1589	Nusle	2+1	60,16
	Kotorská	1591	Nusle	2+1	60,16
16	MŠ Přímětická	1247	Michle	2+1	83,07
17	MŠ Sedlčanská	526	Michle	1+1	35,00
18	MŠ Svojšovická	2923	Záběhllice	2+1	53,00
19	MŠ Táborská	122	Nusle	2+1	56,13
20	MŠ Tajovského	1309	Krč	2+1	58,57
21	MŠ Točítá	1751	Krč	3+1	57,50
	Hudečkova	893	Podolí	2+1	58,16
22	MŠ Trenčinská	2770	Záběhllice	1+1	38,00
23	MŠ V Zápolí	1249	Michle	2+kk	56,00
	Na Lánech	1107	Michle	2+kk	57,87

příloha č. 3 - SOUPIS REVIZNÍCH ZPRÁV

Předmět podnájmu: Základní škola U Kráského lesa
Jávoříkova 1320

předané revize:

1. elektrického zařízení

č.p. 1320: P. M. Oř, Antonín Hojer 0614/2/05/R-EZ-E2/A (11/2008)
- kuchyně - pavilon "F"

2. plynového zařízení

č.p. 1320: Šk. jídelna - rozvody 15.7.08, Petr Dlásk 0874/2/05/R-PZ-F6 (07/2011)
spotřebiče 12.3.07, - " - (04/2010)
č.p. 1300: Šk. jídelna - 12.4.06, - " - (2008)

3. hromosvodu

č.p. 1320: 2.7.08, Jaroslav Krátkora 0572/2/04/R-EZ-E2/A (2013)
č.p. 1300: 2.7.08 - " - (2018)

4. vzduchotechnika

kuchyně - 14.11.08, KlimaTech Praha s.r.o.

5. výtahy

č.p. 1300: Schindler CZ, a.s. 5.12.08
č.p. 1320: - " -

6. tlakové nádoby

7. spalínové cesty

10.1.08, Miroslav Veselý, et.č. opr. 402/97

za nájemce:

za podnájemce: