

**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**

**Základní škola , Praha 10, Jakutská 2/1210**  
**se sídlem Jakutská 2/1210, 101 00 Praha 10**  
**zastoupená ředitelkou školy Ing. Bc. Sylvou Taufmannovou**  
**IČO: 65993250**  
**bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 10**  
**č.ú.: 0286029369/0800**  
 (dále jen nájemce)

a

**Mateřská škola, Praha 10, Omská 6/1354**  
**se sídlem Omská 6/1354, 100 00 Praha 10**  
**zastoupená ředitelkou školy Ditou Škopánovou**  
**IČO: 70924261**  
**bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 10**  
**č.ú.: 51-3654640297/0100**  
 (dále jen podnájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění

**smlouvu o podnájmu nebytových prostor****I.****Předmět podnájmu**

- 1.1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že budova Základní školy v Praze 10, Jakutská 2/1210 je ve vlastnictví obce hl. m. Prahy a Statutem, vyhláškou hl.m. Prahy č.55/2000 Sb., byla tato nemovitost svěřena do správy městské části Praha 10. Městská část Praha 10 jako pronajímatel přenechala tuto nemovitost na základě nájemní smlouvy ze dne 9.9.2008 do nájmu nájemci. Nájemce je oprávněn níže specifikované nebytové prostory přenechat podnájemci do podnájmu, a to za podmínek touto smlouvou stanovených.
- 1.2. Předmětem podnájemního vztahu založeného touto smlouvou je užívání nebytových prostor o rozloze 334,90 m<sup>2</sup> v 1.NP a 2.NP Základní školy, Praha 10, Jakutská 2/1210 (viz příloha č.1 a 2 – situační plány). Nebytové prostory jsou oddělené od prostor základní školy a jsou situované takto:

podlaží	prostory	m <sup>2</sup>
2.NP	herna 1	83,80
2.NP	herna 2	82,70
2.NP	šatna dětí 1	12,70
2.NP	šatna dětí 2	17,10
2.NP	WC, umývárna dětí 1	11,50
2.NP	WC, umývárna dětí 2	11,70
2.NP	kuchyňka	12,10
2.NP	kancelář	14,80
2.NP	šatna zaměstnanců	12,10
2.NP	WC zaměstnanců	2,90

2.NP	úklid u kuchyňky	1,60
2.NP	sklad prádla	1,60
2.NP	úklid	2,80
1.NP a 2.NP	chodba	67,50

- 1.3. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu předmět podnájmu v souladu se souhlasem pronajímatele vydaným na základě usnesení RMČ Praha 10 č.11 ze dne 1.12.2010. Podnájemce tento předmět podnájmu přijímá. Nájemce se zavazuje, že po dobu účinnosti této podnájemní smlouvy zajistí podnájemci nerušený výkon jeho práv dle jednotlivých ustanovení této smlouvy.

## II.

### Účel podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v článku I., odst.1.2. této smlouvy výhradně k výkonu povinností plynoucích ze z.č. 561/2004 Sb., školský zákon v platném znění, včetně hlavních i doplňkových činností uvedených ve zřizovací listině ze dne 30.9.2009.

## III.

### Doba a ukončení podnájmu

- 3.1. Smlouva se uzavírá na dobu **určítou od 13.12.2010 do 30.6.2015.**  
V případě, že nebude předmět podnájmu zkolaudován do 13.12.2010, nabývá smlouva účinnosti následující den po kolaudaci.
- 3.2. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
- dohodou smluvních stran
  - uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - výpovědí nájemce nebo podnájemce podle § 9 z.č. 116/1990 o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění
- 3.3. Pokud dále není stanoveno jinak, činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že nájemce podnájemní vztah vypoví z důvodu, že podnájemce je více než 1 měsíc v prodlení s placením úhrady za podnájem, činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, přičemž podnájem pak skončí uplynutím této doby.

## IV.

### Úhrada za podnájem

- 4.1. Výše úhrady za podnájem se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy, a to 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

Výpočet: 334,9 m<sup>2</sup> x 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok = 25 118 Kč

**Celková roční úhrada za podnájem činí 25 118,- Kč/rok**

( slovy: dvacetpěttisícjednostoosmnáct korun českých )

- 4.2. Podnájemce se zavazuje platit takto stanovenou úhradu za podnájem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **6 279,50 Kč** vždy do každého 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce. Podnájemce se zavazuje platit úhradu za podnájem řádně a včas.
- 4.3. V návaznosti na změnu výše nájemného, stanoveného nájemci pronajímatelem, je nájemce oprávněn provést změnu výše roční úhrady za podnájem, a to za stejných podmínek, za kterých nájemné nájemci zvýší pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného, a to v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část nárůstu indexu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné nebytových prostor stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Na základě takto zvýšeného nájemného pronajímatelem nájemci, oznámí nájemce podnájemci změnu ve výši nájemného písemnou formou nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku. Rovněž nájemné za podnájem bude vždy zvyšováno za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Pokud nájemce ve stanoveném termínu podnájemci zvýšení nájemného neoznámí, zůstává výše nájemného nezměněna. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že za období od 13.12.2010 do 31.12.2010 činí nájemné 1 283 Kč. V případě nabytí účinnosti této smlouvy po 13.12.2010, budou platební povinnosti podnájemce přiměřeně upraveny.
- 4.5. Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s úhradou za podnájem též úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor, a to ve výši určené nájemcem takto:
- za dodávku tepla a teplé vody zaplatí podnájemce nájemci podle celkové výměry předmětu podnájem 5 % z celkových nákladů ročně
  - za vodné a stočné na základě odečtu stavu vodoměrů
  - za elektrickou energii na základě odečtu podružného elektroměru
- 4.6. Úhrada záloh na jednotlivé služby je stanovena takto:
- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - elektrická energie | 6 000,- Kč/čtvrtletí  |
| - teplo a teplá voda | 12 500,- Kč/čtvrtletí |
| - vodné a stočné     | 1 500,- Kč/čtvrtletí  |
| - odpad              | 500,- Kč/čtvrtletí    |

**Celková výše záloh za služby činí 82 000,- Kč/rok**

( slovy : osmdesátdvatisíce korun českých )

- 4.7. Úhradu za služby je podnájemce povinen zálohově platit spolu s úhradou za podnájem ve čtvrtletních zálohových platbách ve výši **20 500,- Kč** a to do 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce.

- 4.8. Takto hrazené zálohy na služby podléhají vyúčtování, které nájemce provede vždy 1x ročně do 30.6. následujícího roku za rok předcházející a doručí jej podnájemci. Ve lhůtě do jednoho měsíce si pak účastníci vyrovnají případné přeplatky a nedoplatky. Nájemce si vyhrazuje právo zvýšit jednostranně zálohy za služby v případě změny jejich cenové hladiny. Ostatní služby si podnájemce zajišťuje samostatně a hradí ze svého účtu.

## V.

### **Práva a povinnosti nájemce a podnájemce**

- 5.1. Pronajímatel předává nájemci nebytový prostor ve stavu v jakém se nachází, jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, a to ke dni podpisu tohoto předávacího protokolu. Podnájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu, v tomto stavu jej přebírá a je připraven jej užívat k účelu dle smlouvy. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem podnájmu uvedeným v bodě II. této smlouvy, udržovat jej v technickém stavu, ve kterém ho převzal a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou podnájemce nebo osob ve vztahu k podnájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit, případně škodu nájemci finančně uhradit.
- 5.2. Podnájemce je povinen umožnit nájemci nebo jím pověřenému zástupci vstup do předmětu podnájmu za účelem provedení běžné kontroly majetku a hospodaření s předmětem podnájmu a dodržování povinností stanovených touto smlouvou. V tomto případě je nájemce oprávněn ke vstupu do předmětného prostoru za přítomnosti podnájemce nebo jeho zástupce, avšak zavazuje se tohoto práva nezneužívat mimo nezbytně nutné situace a tuto kontrolu vždy provede v předem dohodnutém termínu. Podnájemce se zavazuje zpřístupnit předmět podnájmu nájemci ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace: nebude-li to možné, podnájemce poskytuje tímto souhlas ke vstupu do předmětu podnájmu v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
- 5.3. Podnájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu nájemce v předmětu podnájmu nebo ve společně užívaných prostorách stavební úpravy nebo změny, které vyžadují stavební povolení či ohlášení. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu. Pokud podnájemce tyto závazky poruší, bere na vědomí, že nájemce je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit. Podnájemce zajistí vlastním nákladem na předmětu podnájmu drobné opravy a běžnou údržbu (např. malování).
- 5.4. Podnájemce průběžně informuje nájemce o nutnosti větších změn, oprav a rekonstrukcí. Návrhy na rekonstrukce a modernizace podává podnájemce nájemci k jejich zařazení do plánu na následující rok v dostatečném časovém předstihu, to je vždy v průběhu III. čtvrtletí každého kalendářního roku.
- 5.5. Podnájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu podnájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud podnájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že

pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.

- 5.6. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s účelem podnájmu a právním řádem, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Podnájemce nebude v předmětu podnájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
- 5.7. V případě havárie v předmětu podnájmu je podnájemce povinen provést přiměřené zásahy, který zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně informovat nájemce o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí. Podnájemce se zavazuje nést odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním této povinnosti a zavazuje se uhradit nájemci či vlastníkovu nemovitosti vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody dle platných právních předpisů a ostatních ustanovení této smlouvy.
- 5.8. Podnájemce se zavazuje dodržovat při užívání nebytového prostoru veškeré příslušné bezpečnostní, požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané nájemcem pro příslušnou nemovitost s předmětem podnájmu, s těmito předpisy musí být podnájemce písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Podnájemce se také zavazuje k sjednání pojištění svého majetku, který se nachází v předmětu podnájmu.
- 5.9. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část jiné osobě.
- 5.10. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen nejpozději do 30 dnů od ukončení podnájmu protokolárně předat předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
- 5.11. Obě smluvní strany se zavazují přijímat písemnosti od druhé strany na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). U nájemce i podnájemce je změna možná pouze v případě změny jeho sídla. Písemnosti od pronajímatele se doručují výhradně prostřednictvím podatelny ÚMČ Praha 10, čímž se rozumí doručení písemností prostřednictvím pošty do podatelny na adresu sídla pronajímatele nebo přímým podáním písemnosti v podatelně ÚMČ Praha 10. V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se příslušná smluvní strana zavazuje neprodleně písemně nahlásit a doložit tuto změnu druhé smluvní straně. Do doby uplynutí tří měsíců po doručení takového oznámení druhé smluvní straně, je příslušná smluvní strana povinna zajistit přijímání písemností též na před změnou platné smluvené adresy, která je do uplynutí uvedené lhůty též adresou smluvenou. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv písemnosti) od jedné smluvní strany druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučené písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že si příslušná smluvní strana písemnost nepřevzme.

## VI.

### Sankční ujednání

- 6.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci v případě porušení povinností uvedené v článku IV. smluvní pokutu ve výši 1 procento dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná na výše uvedený účet, což nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody.
- 6.2. Nepředá-li podnájemce nebytový prostor, který je předmětem podnájmu, do konce sjednané doby, zavazuje se nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku 1/12 sjednané roční úhrady za podnájem za každý započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci.
- 6.3. V případě, že podnájemce do 30 dnů od skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí a nepředá protokolárně nájemci, nájemce je oprávněn předmět podnájmu otevřít, věci nalezené v tomto předmětu podnájmu zajistit a uložit, to vše zcela na náklady podnájemce. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci v plné výši tyto náklady, včetně nájemcem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět podnájmu, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle nájemce na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výše uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.2. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
- 7.3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze činit písemně po vzájemné dohodě obou smluvních stran číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena v pěti čistopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, tři vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení podnájemce.
- 7.5. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je vyjádřením jejich svobodné vůle.

V Praze dne 13.12.2020

.....  
nájemce

.....  
iKÁ  
193  
.....