

**VZOROVÁ SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**  
*uzavřená ve smyslu §2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění*  
*(dále jen „občanský zákoník“)*

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**1. Základní škola, Praha 10**

se sídlem:

IČO:

DIČ:

Zastoupená:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Variabilní symbol:

datová schránka:

(dále jen „**nájemce**“ na straně jedné)

**2. Školní jídelny Praha 10, příspěvková organizace**

se sídlem: Kodaňská 658/16, Vršovice, 101 00 Praha 10

IČO: 71212311

Zastoupená: Mgr. Jaroslavem Vrtiškou, ředitelem

Bankovní spojení: .....

Číslo účtu: .....

datová schránka: .....

(dále jen „**podnájemce**“ na straně druhé)

(nájemce a podnájemce dále též označováni jako „**smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o podnájmu nebytových prostor  
(dále jen „**smlouva**“)

**Článek I.**

**Předmět smlouvy**

1.1 Pro účely této smlouvy se konstatuje, že budova Základní školy v Praze 10, ..... je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, 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 ..... do nájmu nájemci. Nájemce je oprávněn níže specifikované nebytové prostory přenechat podnájemci do podnájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou o podnájmu nebytových prostor (dále jen smlouva). Kopie uvedené smlouvy o nájmu ze dne ..... je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

- 1.2 Předmětem podnájemního vztahu založeného touto smlouvou jsou nebytové prostory o celkové výměře .....m<sup>2</sup>, specifikované v příloze č. 2.
- 1.3 Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu předmět podnájmu na základě a v souladu se souhlasem pronajímatele vydaným na základě usnesení RMČ Praha 10 č. XX ze dne XXX. Podnájemce tento předmět podnájmu přijímá. Nájemce se zavazuje, že po dobu této podnájemní smlouvy zajistí podnájemci nerušený výkon jeho práv dle jednotlivých ustanovení této smlouvy. Nové vybavení či zařízení předmětu podnájmu si bude zajišťovat podnájemce sám na své vlastní náklady.
- 1.4 Movitý majetek v prostorách jídelny není předmětem podnájmu. Tento majetek již byl podnájemci bezúplatně převeden, a to předávacími protokoly ze dne XXXX a ze dne XXXX. Podnájemce prohlašuje, že tento movitý majetek je řádně pojištěn.

## **Článek II. Účel smlouvy**

- 2.1 Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v bodě 1.2 této smlouvy za účelem zabezpečení stravování dětí, žáků, mládeže a dospělých ve školách a školských zařízeních v Praze 10. Školní jídelna může poskytovat rovněž další stravovací služby. Podnájemce je dále v předmětu podnájmu oprávněn poskytovat i další služby v souladu se svou zřizovací listinou. Podnájemce prohlašuje, že má potřebnou registraci k provozování své činnosti.

## **Článek III. Doba podnájmu**

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 3.2 K předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován.

## **Článek IV. Úhrada za podnájem**

- 4.1 Výše úhrady za podnájem se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto, a to 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.  
Výpočet:  
Celková úhrada za podnájem činí XXX/Kč/rok bez DPH
- 4.2 Podnájemce se zavazuje platit stanovenou úhradu za podnájem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši XXXX Kč bez DPH vždy každého 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce. Podnájemce se zavazuje platit úhradu za podnájem řádně a včas. Nájemce je oprávněn, v návaznosti na změnu výše nájemného stanoveného pronajímatelem, provést změnu výše roční úhrady za podnájem. Nájemné bude v návaznosti na tuto změnu zvýšeno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příštího kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí nájemce podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6 příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, zůstává výše nájemného nezměněna. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné v kalendářním roce v následujícím po podpisu této smlouvy.
- 4.3 Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s úhradou za podnájem též služby spojené s užíváním nebytových prostor a to ve výši, která je stanovena níže nájemcem, a která vychází z původní podnájemní smlouvy, která je touto smlouvou nahrazena.
- 4.4 Úhrada záloh na jednotlivé služby je stanovena takto
- teplá voda .....Kč/rok bez DPH
  - vodné a stočné .....Kč/rok bez DPH

- Teplo
- Plyn
- Elektřina
- Ostatní služby

Celková výše záloh činí...Kč/rok bez DPH (slovy) **BUDE VŽDY KONKRETIZOVÁNO DLE KONKRÉTNÍ SITUACE V ZŠ.**

- 4.5 Úhradu za služby je povinen podnájemce zálohově platit spolu s úhradou za podnájem ve čtvrtletních zálohových platbách ve výši **XXX** Kč bez DPH, a to do 5. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na výše uvedený účet nájemce.
- 4.6 Takto hrazené zálohy na služby podléhají vyúčtování, které nájemce provede vždy jednou ročně aktuálního roku k datu 30. 4 následujícího roku 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.

## Článek V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu a v tomto stavu jej přebírá a je připraven užívat jej k účelu dle této smlouvy. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem podnájmu uvedeným v bodu II. této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém stavu, tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku škody vinou podnájemce nebo osob ve vztahu k podnájemci, tento za ni odpovídá a jej povinen její následky odstranit, případně uhradit finanční škodu.
- 5.2 V případě, že v předmětu podnájmu dojde ke vzniku újmy, odpovídá za takto vzniklou škodu subjekt, který zajišťuje dohled v jídelně. Taková škoda se musí nahlásit, zaevidovat a řešit na základě pojistné smlouvy.
- 5.3 Podnájemce je povinen umožnit nájemci, rovněž i pověřeným zaměstnancům Odboru bytů a nebytových prostor (OBN), Odboru majetkoprávního (OMP) či jiných odborů Úřadu městské části Praha 10 a pracovníkům správní firmy PRAHA 10 – Majetková, a.s. (P10Maj) vstup do předmětu podnájmu za účelem provedení běžné kontroly majetku a hospodaření s předmětem podnájmu a dodržování povinností stanovených touto smlouvou. Tato kontrola proběhne v předem dohodnutém termínu. V případě havárie je podnájemce povinen zpřístupnit předmět podnájmu ihned. Uvedené se rovněž týká mimořádných situací. Podnájemce si vymezuje výjimku, kdy přístup cizích osob zejména do výrobních prostor a zázemí provozu, bude umožněn po předchozím ohlášení ze strany nájemce či osob pověřených OBN nebo P10Maj.
- 5.4 Klíče od podnájmu jsou předány na základě předávacího protokolu. Smluvní strany se dohodly, že nelze provádět jejich kopie, nelze jej předávat třetím osobám. Klíče mohou mít k dispozici pouze osoby mající hmotnou odpovědnost za majetek a vybavení provozovny. Klíče má k dispozici nájemce i podnájemce.

- 5.5 Podnájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu nájemce, pronajímatele, OBN a OMP v předmětu podnájmu nebo ve společně užívaných prostorách stavební úpravy nebo změny, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, nebo jiné podstatné změny nebytového prostoru nebo společných prostorů objektu. Je zakázáno, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umísťovat stavby pro reklamu, osvětlení či jiné stavby. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného stavebního úřadu. Pokud tyto povinnosti podnájemce poruší, je povinen na své náklady uvedené neprodleně odstranit. Dále pak odpovídá za případné pokuty s uvedeným související.
- 5.6 Podnájemce je povinen předmět podnájmu užívat v souladu s účelem podnájmu, dodržovat právní řád České republiky, pravidla slušnosti a morálky. Podnájemce nesmí provozovat činnosti, které by způsobovaly nadměrný hluk, znečištění nebo jiným způsobem obtěžoval okolí. Podnájemce musí zajistit na vlastní náklady revize svých zařízení. Zákonné revize budovy zajišťuje nájemce.
- 5.7 Podnájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s předmětem podnájmu. Běžná údržba a drobné opravy předmětu podnájmu a jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu podnájmu, a je ve vlastnictví pronajímatele nebo nájemce, zejména:
- Běžnou údržbou nebytového prostoru se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení nebytového prostoru, které se provádí obvykle při užívání nebytového prostoru. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením, rovněž i nouzové osvětlení. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění výše uvedených předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
- Běžná oprava a údržba se provádí na náklady podnájemce. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. K žádosti o tento souhlas je povinen podnájemce přiložit předpokládaný rozpočet či další související informace.
- 5.8 Podnájemce má za povinnost zajistit servis a servisní zkoušky u zařízení, které souvisí přímo s provozem jeho činnosti v předmětu podnájmu, například vzduchotechnické jednotky, jídelní výtahy, odlučovače tuků. Zprávy z těchto kontrol vždy zašle nájemci a správní firmě. Revizní zprávu předá nájemci. Dále má povinnost zajistit pravidelné revize pro prostory spojené s mokrou podlahou, a to pravidelně dle platné legislativy.
- 5.9 Podnájemce je oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho části jiné osobě pouze s předchozím souhlasem nájemce či pronajímatele.

- 5.10 Podnájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu podnájmu veškeré právní normy České republiky, požární, technické, hygienické i obecně závazné předpisy a normy, jakož i ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter právní normy. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané nájemcem nebo pronajímatelem pro příslušnou nemovitost s předmětem podnájmu. S těmito předpisy musí být podnájemce písemně seznámen a musí být o nich poučen.
- 5.11 Obě smluvní strany se zavazují přijímat písemnosti od druhé strany na adrese v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím uvedených datových schránek. U nájemce i podnájemce je změna možná pouze v případě změny jejich sídla. V případě této změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se příslušná smluvní strana zavazuje neprodleně uvedené písemně nahlásit a doložit tuto změnu druhé smluvní straně. Za den doručení písemnosti od jedné strany druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy uplynul poslední den doby pro uložené doručení písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že si příslušná smluvní strana písemnost nepřevzme.

## **Článek VI. Ukončení podnájmu**

- 6.1 Podnájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo bez výpovědi bez výpovědní doby. Dále platí, že podnájem skončí nejpozději s nájmem s odkazem na § 2278 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.2 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 6.3 Tuto smlouvu lze vypovědět mimo případy uvedené občanským zákoníkem s výpovědní dobou, která činí tři měsíce. Nájemce může smlouvu vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů (§ 2288 OZ), a to v tříměsíční výpovědní době v těchto případech: poruší-li podnájemce hrubě svou povinnost vyplývající z této smlouvy.
- 6.4 Porušuje-li jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 6.5 Nájemce smí skončit nájem bez výpovědní doby mimo jiné:
- a) změní-li podnájemce hospodářské určení předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce, případně pronajímatele.
  - b) změní-li podnájemce užívání předmětu podnájmu, jak byl ujednan touto smlouvou, bez souhlasu nájemce, případně pronajímatele.
  - c) užívá-li nebo požívá-li podnájemce předmět podnájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení. A přes výzvu nájemce nedojde ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o jeho důsledcích, hrozí-li nebezpečí z prodlení.
  - d) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu nájemci. Nebo, je-li podnájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.
  - e) přenechá-li podnájemce předmět podnájmu nebo jeho části jiné osobě bez předchozího souhlasu nájemce či pronajímatele.

## **Článek VII. Sankční ujednání**

- 7.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci v případě porušení povinností uvedené v článku IV. smluvní pokutu ve výši 0,5 procenta z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, což nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody. Zároveň je v případě ostatních povinností ze smlouvy stanovena smluvní pokuta ve výši 1.000Kč za každé jejich jednotlivé porušení, tato může být udělena opakovaně.
- 7.2. 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.
- 7.3. V případě, že podnájemce do 3 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.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy jí založené občanským zákoníkem. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, použijí se obecně závazné předpisy. Pokud některé smluvní ustanovení odkazuje na právní předpis, který bude v průběhu doby trvání této smlouvy novelizován nebo bude přijat (nabude účinnosti) předpis nový, který jej nahradí, budou se smluvní strany při plnění předmětu této smlouvy vždy řídit příslušným aktuálně platným a účinným předpisem upravujícím danou záležitost.
- 8.2 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými dodatky očíslovanými vzestupnou číselnou řadou a podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 8.3 Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), a dohodly se, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv v takovém případě zajistí nájemce.
- 8.4 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním prostřednictvím registru smluv podle zákona o registru smluv. Zveřejnění zajistí podnájemce.
- 8.5 Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a podnájemce.
- 8.6 Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje původní smlouvu o podnájmu nebytových

prostor ze dne XXX ve znění dodatků č. XXX, uzavřenou smluvními stranami ze dne XXXX.

8.7 Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, uzavírají ji svobodně a vážně. Na důkaz toho připojují své níže uvedené podpisy.

8.8 Uzavření této smlouvy schválila RMČ dne XXXXX usnesením číslo XXXXXX

**Seznam příloh:**

Příloha č. 1 smlouva o nájmu ze dne XXX

Příloha č. 2 specifikace předmětu podnájmu

Příloha č. 3 předávací protokol

V Praze dne

Nájemce  
Základní škola, Praha 10

Podnájemce  
Školní jídelny Praha10, příspěvková organizace