



Městská část Praha - Žabčice

Rada městské části

52. zasedání
dne 17. 10. 2016

USNESENÍ č. 420/16/RMČ

k smlouvě na pronájem prostor objektu Zázemí Žabčického parku „Vlna“

Rada po projednání

I. schvaluje

uzavření nájemní smlouvy na pronájem prostor objektu Zázemí Žabčického parku „Vlna“ Petře Pekárkové, IČ 49720317

II. pověřuje

starostu podpisem nájemní smlouvy, která je přílohou tohoto usnesení.

Ing. Mgr. Martin Tumpach
zástupce starosty

Ing. Miloš Růžička
starosta

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)

Městská část Praha- Ďáblice

zastoupená starostou Ing. Milošem Růžičkou

se sídlem Květnová 553/52, Praha –Ďáblice

IČ 00231266

bank. spojení: 9021-501855998/6000

na jedné straně **jako pronajímatel**

a

Petra Pekárková

IČ 49720317

se sídlem Osinalická 105/6, 182 00 Praha – Ďáblice

na straně druhé **jako nájemce**

uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Preamble

1. Vzhledem k tomu, že pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: pozemky 1223 a 1224/2 jejichž součástí je stavba, zapsaných na LV 860 pro k.ú. Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a prohlašuje, že v době uzavření smlouvy je tento právní stav nezměněn.

2. V souladu s vyhlášeným záměrem č.j. 1596/2016_MCPD TAJ se strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

I. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této Smlouvy je (i) závazek Pronajímatele pronajmout Prostory Nájemci na dobu sjednanou v této Smlouvě a (ii) závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli sjednané nájemné za nájem prostor, vše za podmínek dle této Smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání **prostory sloužící k podnikání o výměře 84,7m²**, které se nacházejí **na pozemcích parc. č. 1223 a 1224/2 v ulici Osinalická, v Praze – Ďáblicích**, dále jako „Prostory“.

3. Pronajímané prostory jsou vymezeny v plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy. Jedná se o tyto pronajímané prostory:

označení místnosti	č. místnosti dle plánu	výměra v m ²
Prostor kavárny	01.10 a 01.11	75,4
Technické zázemí	01.8	6,2
Technické zázemí	01.5 a 01.6	3,1

4. Pronajímané prostory jsou vybaveny inventářem, jehož seznam tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn spolu s užíváním Prostor užívat společně s dalšími oprávněnými také další prostory: sociální zařízení v budově, chodbu v budově a přiléhající terasu (179m²) (dále jen „Další prostory“, společně s Prostory dále „Předmětné prostory“). Rozsah užívání Dalšíh prostor je oprávněn Pronajímatel přiměřeně pokynem rozdělit mezi Nájemce a další oprávněné osoby.

5. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory pouze ke smluvně určeným účelům podle ustanovení této smlouvy, tedy k provozování Komunitního centra – kavárny (zejm. poskytování občerstvení, pořádání kulturních a společenských akcí).

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 18. 10. 2016

2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět bez udání důvodu s 12 měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůty podle této smlouvy počínají běžet vždy od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tuto smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou obou smluvních stran.

III. Nájemné a ukončení smlouvy

1. Nájemné je sjednáno dohodou stran a to ve výši **10.000,- Kč /měsíčně**, slovy deset tisíc korun českých.

2. Nájemné bude hrazeno k 5. dni příslušného měsíce bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-501855998/6000 VS 2063**.

3. Strany se dohodly, že v době trvání nájmu vždy k 1. listopadu příslušného roku, počínaje 1. listopadem 2017 bude jednáno o změně nájemného. Podkladem pro jednání bude prohlášení o příjmech Nájemce získaných v pronajatém prostoru, doloženém výpisem evidence a zpráva o vývoji roční míry inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pakliže v otázce změny nájmu nedoručí ani k 1. prosinci k dohodě, smluvní strany jsou oprávněny do konce měsíce prosince příslušného roku vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s roční výpovědní lhůtou, nedohodnou –li se strany na lhůtě kratší.

4. Bude-li Nájemce v provozní ztrátě nejméně po dobu tří měsíců v řadě, jsou obě strany povinny vstoupit v jednání o změně nájemného či ukončení smlouvy, a to na výzvu Nájemce. Podkladem pro toto jednání bude doložení ztráty výpisem evidence příjmů a výdajů Nájemce. V případě, že nedoručí ke shodě, jsou obě smluvní strany oprávněny vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která začíná prvního dne následujícího měsíce ode dne doručení výpovědi druhé straně.

5. Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli nad rámec zákonných poplatků či úroků z prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení.

6. Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jako jsou úklid prostor nájmu, odvoz odpadu a drobné opravy, hradí nájemce.

7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že náklady spojené se spotřebou vody (vodné a stočné), tepla, elektrické energie a plynu v celém objektu hradí za období ode dne podpisu smlouvy do dne 31. 12. 2016 Pronajímatel. Počínaje dnem 1. 1. 2017 budou náklady na tyto služby pro celý

objekt rozpočítány na základě skutečných výdajů v poměru 70% Nájemce a 30% Pronajímatel u spotřeby vody (vodné a stočné) a dodávek plynu a elektrické energie. U nákladů spojených s teplem budou tyto náklady rozúčtovány na základě užívané plochy, přičemž náklady na společné prostory (chodba, sociální zařízení) budou započítány 50%.

Nájemce bude tyto služby hradit formou měsíčních záloh.

8. Pronajímatel je v případě prodlení Nájemce s placením nájemného či poplatků souvisejících – dle bodu 6 a 7 tohoto článku delší než 30 dnů oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby ke konci měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď podána.

9. Pronajímatel je oprávněn písemným oznámením přiměřeným způsobem zvýšit zálohy na služby dle bodu 6 a 7 tohoto článku a to dle vyúčtování služeb v minulých účetních obdobích.

IV. Povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

a) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět běžnou údržbu předmětných prostor a vybavení a je povinen zajistit, aby předmětné prostory byly udržovány v řádném stavu, dodržovat požární, hygienické, bezpečnostní a ostatní obecně závazné předpisy související s užíváním předmětu nájmu.

b) Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli závady, které neodstraňuje sám v rámci údržby a umožnit operativně vstup do pronajímaných prostor za účelem jejich odstranění a rovněž za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy poskytnout potřebnou součinnost.

c) S výjimkou takových škod, které vznikly v souvislosti s užíváním jiných prostor v domě, nese Nájemce odpovědnost za újmu na zdraví a majetku třetích osob, která vznikla v souvislosti s užíváním Prostor a zařízení zde umístěných a současně společně s ostatními oprávněnými uživateli odpovídá za újmu, která vznikla v souvislosti s užíváním Dalšíh prostor. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost Nájemce za újmu, způsobenou jeho činností nebo jeho pracovníky a pověřenými osobami.

d) Nájemce nese odpovědnost za úpravy realizované v předmětných prostorech a dále i za případné rušení třetích osob, které by vznikalo v souvislosti s činnostmi prováděnými v prostorech ze strany Nájemce v souvislosti s účelem nájmu.

e) Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den skončení nájemního poměru v takovém stavu, v jakém je převzal, s ohledem k běžnému opotřebení při řádném užívání.

f) Nájemce není oprávněn poskytnout předmětné prostory ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

g) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli pořádat společenské akce a setkání v předmětných prostorech, za předpokladu, že Pronajímatel termín konání takové akce oznámí alespoň 7 dní před jejich konáním.

h) Nájemce je povinen v průběhu otevírací doby vymezit část pronajatého prostoru pro komunitní setkávání občanů. Toto setkávání nesmí být podmiňováno konzumací či nesmí být jinak zpoplatněno.

2. Nájemce není oprávněn:

a) provádět, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, stavební úpravy nebo jiné obdobné změny v předmětných prostorách,

b) umísťovat jakékoliv reklamy a vývěsní štíty na nemovitosti bez souhlasu Pronajímatele. Toto označení musí svým charakterem splňovat požadavky dle platné právní legislativy.

c) jakkoliv disponovat s předmětem nájmu, zejména tento majetek nebo jeho část převádět, zatěžovat břemeny, zástavami nebo podobnými právy třetích osob.

3. Povinnosti pronajímatele:

a) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a v tomto stavu se jej zavazuje svým nákladem udržovat.

b) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.

c) Pronajímatel se od konce roku 2016 zavazuje poskytnout Nájemci připojení k internetu ve formě otevřené sítě wi-fi.

VI. Doložka platnosti právního úkonu dle zákona o hl. m. Praze

Pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětným prostorům k podnikání, zejména byl zveřejněn záměr nájmu ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice usnesením č. 420/16/RMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Závazky vzniklé na základě této nájemní smlouvy mezi dvěma smluvními stranami přecházejí i na jakékoliv právní nástupce podepsaných smluvních stran. Nájemce však není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy jinému.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinnostmi Pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl Pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.

3. Nájemce tímto uděluje Pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů Nájemce v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce tímto také výslovně uděluje Pronajímateli souhlas se zpřístupněním a zveřejněním této Smlouvy, jakož i všech právních jednání a okolností souvisejících s touto Smlouvou.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své či zástupců.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.

6. Tuto smlouvu je možné změnit či doplnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným všemi smluvními stranami.

Přílohy:

- 1) plán pronajímaných prostor
- 2) inventář vybavení kavárny

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce