



Městská část Praha - Žabčice

Rada městské části

64. zasedání
dne 10. 4. 2017

USNESENÍ č. 530/17/RMČ

ke smlouvě na pronájem Komunitního centra Žabčice Vlna

Rada po projednání

I. schvaluje

smlouvu o nájmu nebytových prostor objektu Komunitního centra Žabčice Vlna s Komunitním centrem Vlna Žabčice, z.ú.

II. pověřuje

starostu podpisem smlouvy, která je přílohou tohoto usnesení

Ing. Mgr. Martin Tumpach
zástupce starosty

Ing. Miloš Růžička
starosta

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

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

osoba oprávněná jednat ve věcech organizačních: Mgr. Simona Dvořáková

se sídlem Květnová 553/52, Praha – Ďáblice

IČ 00231266

bank. spojení: 9021-501855998/6000

na jedné straně **jako Pronajímatel**

a

Komunitní centrum Vlna Ďáblice, z.ú.

zastoupená ředitelem Michaelou Ničovou,

se sídlem Osinalická 1069/26, Ďáblice, 182 00 Praha 8

IČ 06010938

bank. spojení:

na straně druhé **jako Nájemce**

uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Preamble

1. Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: pozemky 1223 a 1224/2 jejichž součástí je stavba č. p. 1069, 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. 0188/2017_MCPD TAJ se strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k užívání v souladu s předmětem a účelem pronájmu.

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 v objektu **Komunitního centra, v ulici Osinalická č.p. 1069, v Praze – Ďáblicích, o výměře 151,1 m²**, dále jen „Prostory“.
3. Pronajímané prostory jsou vymezeny v plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.
4. Pronajímané prostory jsou vybaveny inventářem, jehož seznam tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn spolu s užíváním Prostor užívat také **přiléhající terasu o výměře 179 m²**.
6. Účelem užívání je zajištění provozu komunitního centra, vč. zajištění kulturně sociálních služeb, programu a provozu kavárny.

7. Nájemce se zavazuje v prostorech provozovat volnočasové komunitní centrum, kavárnu a provozovat pravidelný kulturní a sociální program (např. výstavy, setkání, diskuse, workshopy, poradenství, občasná hudební, literární, dramatická či jiná kulturní produkce atd.) k rozvoji komunitního života, předcházení sociálního vyloučení. Nájemce je povinen užívat předmětné prostory pouze ke smluvně určeným účelům podle ustanovení této smlouvy a dle dalších pokynů Pronajímatele.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 13. 4. 2017

2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Součástí výpovědi je také uvedení konkrétních důvodů výpovědi. Předání výpovědi vždy předchází dohodovací řízení, jehož cílem je projednání možností odstranění důvodů případné výpovědi. 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.

3. Má-li strana pro výpověď vážný důvod, je výpovědní doba 3 měsíční; trval – li však nájem déle než 5 let, bude postupováno podle ust. §2312 OZ.

4. Porušuje – li strana své povinnosti z této smlouvy zvláště závažným způsobem a tím hrozí či způsobuje značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

III. Nájemné a ukončení smlouvy

1. Nájemné je sjednáno dohodou stran, a to ve výši 1.000,- Kč/měsíčně, slovy jeden tisíc korun českých.

2. Nájemné bude hrazeno k 5. dni příslušného měsíce bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **9021-501855998/6000 VS 2068**

3. Strany se dohodly, že v době trvání nájmu vždy jednou ročně bude jednáno o změně nájemného. Podkladem pro jednání bude zpráva, která bude obsahovat přehled sociálně kulturních aktivit a činností pořádaných nájemcem i dalšími osobami v předmětných prostorách a přilehlém okolí a současně bude obsahovat přehled ekonomických aktivit a bude z ní patrné, jakých příjmů Nájemce dosahoval a jaké výdaje musel vynaložit v jednotlivých měsících. Zpráva bude předložena Pronajímateli vždy jeden měsíc před dohodnutým termínem jednání o změně nájmu. Pakliže v otázce změny nájemného nedojde k dohodě, smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí.

4. 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.

5. Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jako jsou úklid prostor nájmu, drobné opravy, odemykání a zamykání objektu a kontrola prostor po ukončení podnájmu třetím osobám hradí Nájemce. Náklady na odvoz odpadu hradí Pronajímatel.

6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že náklady spojené se spotřebou vody (vodné a stočné), tepla, elektrické energie a plynu v celém objektu hradí jednotlivým dodavatelům Pronajímatel. Nájemce se zavazuje přispívat Pronajímateli na tyto energie a služby měsíčními zálohami ve výši 2000,-Kč, splatnými společně s nájemným na účet Pronajímatele č. **9021-501855998/6000 VS 2068**. Po ukončení kalendářního roku 2017 pronajímatel provede kontrolní odpočty měřidel svým zaměstnancem pro zajištění interního vyúčtování služeb. Na základě odhadu skutečných finančních nákladů na služby bude následně projednána výše placených záloh nájemcem na další období. Po skončení vyúčtovacího období vždy (duben-květen) budou zálohy vyúčtovány dle daňových dokladů dodavatelů energií a služeb, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nájemce má právo nahlédnout do vyúčtování služeb, které se týkají předmětné nemovitosti. O doplatku rozdílu mezi zálohami Nájemce a provedenými úhradami Pronajímatelem a o změně výše záloh dle skutečné spotřeby a míry využití prostor k akcím Pronajímatele se strany zavazují jednat do 15dnů od předložení vyúčtování. Pakliže v otázce doplatku a změny výše záloh nedojde k dohodě, smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí.

7. Pronajímatel je v případě prodloužení Nájemce s placením nájemného či poplatků souvisejících – dle bodu 5 delší než 30 dnů oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby ke konci měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď podána.

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) Nájemce nese odpovědnost za újmu na zdraví a majetku třetích osob, která vznikla v souvislosti s užíváním Prostor a zařízení zde umístěných. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost Nájemce za újmu, způsobenou jeho činnostmi nebo jeho pracovníky a pověřenými osobami.

d) Nájemce nese odpovědnost za případné úpravy realizované v předmětných prostorech, které budou v předstihu schváleny Pronajímatelem. 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 upotřebení při řádném užívání.

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

g) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli pořádat společenské a jiné akce a setkání

v předmětných prostorách, za předpokladu, že Pronajímatel termín konání takové akce oznámí alespoň 1 měsíc před jejich konáním, pokud termín nebude kolidovat s jinou, dříve nahlášenou akcí. Bude možné nahlížet do elektronického kalendáře, aby volné termíny bylo možno rezervovat dostatečně dopředu.

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.

i) Nájemce je povinen dodržovat minimální otevírací dobu kavárny a to minimálně 4 pracovní dny v týdnu, o víkendu po dobu alespoň 6 hodin denně. V době státních svátků má nájemce právo určit otevírací dobu dle svého uvážení.

j) Nájemce bere na vědomí skutečnost, že objekt Komunitního centra je nákladem Pronajímatele připojen na pult vzdálené ostrahy a zavazuje se při převzetí prostor nechat proškolit určené odpovědné osoby k ovládání systému zabezpečení a systém vždy plně využívat k zajištění a zabezpečení prostor i celého objektu. Porušení této povinnosti či zpřístupnění kódů další osobě bude považováno za závažné porušení této smlouvy.

k) Nájemce bere na vědomí, že v objektu a jeho okolí je Pronajímatelem zdarma poskytováno veřejné připojení k síti internetu. Nájemce se zavazuje při připojení dodržovat zásady internetové bezpečnosti a pokyny Pronajímatele v této oblasti.

2. Nájemce není oprávněn:

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

b) umísťovat bez souhlasu Pronajímatele na nemovitosti jakékoliv reklamy a vývěsní štíty, které by nebyly přiměřené a neodpovídaly účelu užívání prostor. 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 udržívat.

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 zavazuje hradit náklady spojené s veřejným přístupem k internetu v pronajatých prostorech.

V. 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 usnesení č. 530/17/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.

VI. 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 povinností 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 prostor

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce