

Smlouva o poskytování služeb a o podnájmu nemovité věci

Devátá rozvojová a.s.

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem Jablonecká 322/70, 190 00 Praha 9

vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. B 12246

zastoupena Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva

(dále jen „**9R**“)

a

Jeden spolek

IČO: 23052376, vedený ve SR u MS v Praze, sp. zn. L 80214

se sídlem Za Lidovým domem 1010/2b, Vysočany, 190 00 Praha 9

zastoupen Ing. Janem Hudcem, předsedou

(dále jen „**Provozovatel**“)

uzavírají podle ust. dle ust. § 1746 odst. 2 a ust. § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o poskytování služeb a o podnájmu nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ujednání

1.1. 9R má na základě smluvního vztahu s Městskou částí Praha 9, IČO: 00063894, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 (dále jen „**MČ P9**“), konkrétně na základě Smlouvy o nájmu nemovitých věcí č. 2023/OSM/0004/ONAO ze dne 16.01.2023 a navazující Dohody o postoupení smlouvy č. 2024/OSM/0237/ODOH ze dne 28.11.2024 v pachtu následující nemovité věci:

a) **část pozemku parc. č. 1129**, ostatní plocha – jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 5156 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“), a to část o výměře 4.216 m², jež je graficky specifikována v nedílné a závazné příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Část Pozemku**“); Pozemek má MČ P9 v užívání na základě Smlouvy o výpůjčce č. 2022/OSM/0219/OVYP ze dne

04.11.2022, uzavřené s vlastníkem Pozemku, společností Skanska Residential a.s., IČO: 02445344, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, jež ji opravňuje Pozemek dále poskytovat k užívání třetím osobám za účelem odpovídajícím účelu dle této Smlouvy;

b) soubor dočasných staveb ve vlastnictví hlavního města Prahy a svěřené správě MČ P9, umístěných na Části Pozemku, včetně všech jejich příslušenství a součástí, tvořících ve svém souhrnu objekt komunitního centra, jehož parametry a specifikace je blíže uvedena v nedílné a závazné příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Objekt KC**“);

(dále Část Pozemku a Objekt KC souhrnně také jen jako „**Komunitní centrum**“).

1.2. Provozovatel je vybraným dodavatelem na veřejnou zakázku s názvem „Provozování komunitního centra ve Vysočanech“, zadanou jako koncese malého rozsahu ve výběrovém řízení mimo zadávací řízení.

1.3. Provozovatel se touto Smlouvou zavazuje za podmínek v ní níže ujednaných provozovat v Komunitním centru společenské, rodinné a komunitní centrum, zahrnující provoz dětské skupiny dle platných právních předpisů, a to v plném souladu s projektem, který je nedílnou a závaznou přílohou č. 3 této Smlouvy. Současně si za tím účelem od 9R Komunitní centrum podnají. Komunitní centrum je podnájímáno společně jako jeden funkční celek. Pro jazykové zjednodušení se níže bude nadále mluvit o podnájmu jako „nájmu“ a o podnájemném jako o „nájemném“.

1.4. Součástí Komunitního centra, tj. i nájmu, jsou zpevněné a upravené venkovní doplňkové plochy (parkurové hřiště, pumtracková dráha), oplocení, protihlukové stěny, přípojky energií (vodovodní a elektrická přípojka vč. podružných měřičů) a všechny další součásti a příslušenství Komunitního centra.

II.

Provozování komunitního centra včetně dětské skupiny

2.1. Provozovatel se touto Smlouvou zavazuje provozovat v Komunitním centru vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a na vlastní riziko aktivity uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy, a to v tam uvedené kvalitě, četnosti a časovém rozsahu. Případná změna druhu, kvality, četnosti či časového rozsahu aktivit vyžaduje předchozí písemný souhlas 9R, s výjimkou změn toliko nepodstatných.

2.2. Provozovatel prohlašuje, že splňuje veškeré odborné i právní předpoklady pro provozování veškerých aktivit uvedených v příloze č. 3, včetně všech právních i faktických předpokladů pro provoz dětské skupiny, má k nim veškeré oprávnění či si je obstará ve lhůtách dle odst. 2.4. níže a zavazuje se veškeré aktivity provozovat

výhradně se zapojením odborně způsobilých osob oprávněných dle platných právních předpisů příslušnou činnost vykonávat. Provozovatel se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy zachovávat veškeré platné právní předpisy, regulující provozování jím zajišťovaných aktivit včetně dětské skupiny, vč. předpisů o odborné způsobilosti, hygienických, bezpečnostních, protipožárních a dalších a za jejich dodržování odpovídá. Veškerá oprávnění a povolení si Provozovatel obstará na svou odpovědnost.

2.3. Provozovatel se zavazuje na svou odpovědnost a své náklady zajistit soulad kolaudace i technického stavu Komunitního centra s činností ujednanou v odst. 2.1. dle platných právních předpisů. Provozovatel se zavazuje na svou odpovědnost a náklady Komunitní centrum technicky upravit, jakož i projednat jeho stav se všemi dotčenými orgány a obstarat si případný nový kolaudační souhlas s využitím Komunitního centra dle odst. 2.1., je-li ho třeba dle platných právních předpisů. Provozovatel je oprávněn pouze k takovým úpravám, které vyplývají z projektu v příloze č. 3 této Smlouvy. K jiným než tam uvedeným úpravám potřebuje předchozí písemný souhlas 9R. Tím není dotčeno ujednání odst. 2.5. níže.

2.4. Provozovatel vyvine veškeré úsilí k zahájení provozu komunitního centra nejpozději do 10 dnů ode dne počátku účinnosti této Smlouvy a dětské skupiny nejpozději do 90 dnů ode dne počátku účinnosti této Smlouvy.

2.5. Provozovatel prohlašuje, že si Komunitní centrum prohlédl, je mu znám jeho faktický, technický i právní stav i skutečnost, že Komunitní centrum není v době uzavření této Smlouvy technicky plně uzpůsobeno pro provoz dětské skupiny a bude nutno učinit základní úpravy vč. přebudování sociálních zařízení, event. další stavební a jiné úpravy k zajištění souladu technického stavu s platnými právními předpisy. Veškeré uvedené úpravy, jakož i úpravy zde neuvedené, které Provozovatel učiní v zájmu přípravy Komunitního centra na provoz a jeho zajištění, činí Provozovatel svým jménem, na své náklady a na svou odpovědnost. Provozovatel nemá nárok na náhradu žádného technického zhodnocení Komunitního centra, a to ani po skončení Smlouvy. Jeho náklady na stavební úpravy jsou zohledněny ve výši nájemného dle této Smlouvy. Provozovatel je oprávněn činit v Jednotkách úpravy, které nevyžadují stavební povolení, ohlášení, rozhodnutí, souhlas, stanovisko či jiný úkon orgánů veřejné správy (dále jen „veřejnoprávní úkon“) či ve vztahu k orgánům veřejné správy. Úpravy, které vyžadují jakýkoliv veřejnoprávní úkon, smí Provozovatel činit pouze po předchozím písemném souhlasu 9R. 9R se zavazuje dát Provozovateli písemný souhlas se všemi úpravami, směřujícími k vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby pro výkon činnosti dle odst. 2.1. či nezbytné dle platných právních předpisů k výkonu uvedené činnosti.

2.6. Provozovatel prohlašuje, že je profesionálem v oboru činnosti, kterou bude v Komunitním centru vykonávat včetně provozování dětských skupin a že zná

veškeré právní předpisy dopadající na uvedenou činnost. Vůči 9R se zavazuje, že při své činnosti bude zachovávat standard odborné péče a na svou odpovědnost uvede technický i právní stav Komunitního centra do souladu s platnými právními předpisy včetně předpisů bezpečnostních, hygienických, protipožárních a dalších. Dokud tak neučiní, je oprávněn ujednanou činnost vykonávat pouze v rozsahu dle platných právních předpisů. Tím není dotčen jeho závazek zahájit provozování aktivit dle této Smlouvy v ujednané době.

2.7. K povinnostem Provozovatele dále patří veškeré činnosti, které sice nejsou ve Smlouvě výslovně uvedeny, ale které přímo souvisejí s činnostmi dle odst. 2.1. a bez nichž není možno uvedenou činnost konat řádně, bez vad a s veškerou profesionální péčí.

2.8. Doba trvání závazku provozovat Komunitní centrum se váže na dobu trvání nájmu dle čl. III. této Smlouvy. Skončením nájmu z jakéhokoliv důvodu končí i závazek a oprávnění Provozovatele provozovat Komunitní centrum.

III.

Nájem, nájemné a služby

3.1. 9R Provozovateli pronajímá, tj. dává k dočasnému užívání Komunitní centrum jako celek, a to za účelem ujednaným v odst. 2.1. této Smlouvy. Provozovatel Komunitní centrum do nájmu za uvedeným účelem přijímá a zavazuje se hradit 9R ujednané nájemné. Nájem se uzavírá **na dobu určitou v trvání do 30. června 2026** ode dne počátku účinnosti této Smlouvy. Účel nájmu je neměnný. Nájem je možno prodloužit pouze ve formě písemného dodatku k této Smlouvě, vylučuje se jeho automatické prodloužení.

3.2. Provozovatel se zavazuje hradit 9R měsíční nájemné ve výši 10.000,- Kč bez DPH. Je-li Provozovatel plátcem DPH, k částce bude připočtena DPH zákonné sazby. Nájemné je splatné na bankovní účet 9R vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu **107292349/0800** pod variabilním symbolem 202510 vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Na nájemné vystaví 9R Provozovateli fakturu se všemi náležitostmi daňového dokladu.

3.3. Úhradu energií (elektrická energie, dodávka vody, odvod odpadních vod), jakož i všech dalších skutečně odebíraných či povinně hrazených služeb a médií bude Provozovatel hradit 9R na základě skutečné spotřeby dle faktury, již 9R Provozovateli vystaví na základě vyúčtování od dodavatelů. Na začátku nájmu bude stav měřidel za tím účelem zaznamenán do předávacího protokolu.

3.4. Provozovatel je povinen zajistit si na své náklady a na svou odpovědnost odvoz a likvidaci odpadu, jakož i veškeré další služby, které k jím vyvíjené činnosti

pojmově či dle platných právních předpisů patří. Bude-li taková úhrada poskytovatelem či vlastníkem Pozemku fakturována 9R, je 9R oprávněna ji přefakturovat Provozovateli.

3.5. Nájem končí i před ujednanou dobou pouze písemnou dohodou smluvních stran, případně odstoupením od Smlouvy dle ust. § 2002 občanského zákoníku či ztrátou užívacího práva Pronajímatele. Jiný způsob skončení nájmu se vylučuje.

3.6. 9R je oprávněna nájem vypovědět bez výpovědní doby, nastane-li kterákoliv z následujících situací:

- a) Provozovatel nezačne provozovat komunitní centrum či dětskou skupinu v plném rozsahu ani do 30 dnů po dni ujednaného počátku příslušného provozu dle této Smlouvy,
- b) Provozovatel závažně porušuje povinnosti dle odst. 4.9., 4.10., 4.12. či 4.13 této Smlouvy,
- c) Provozovatel přestane v provozovat komunitní centrum nebo dětskou skupinu mimo letní prázdniny po dobu delší než 1 měsíc nebo po danou dobu porušuje ujednanou provozní dobu či pravidla užívání parkourového a pumptrackového hřiště dle přílohy č. 3 této Smlouvy,
- d) Provozovatel užívá Komunitní centrum k jinému účelu, než který je ujednán touto Smlouvou,
- e) Provozovatel dá Komunitní centrum či kteroukoliv jeho část do užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou,
- f) Provozovatel je v prodlení s hrazením nájemného či jiných plateb spojených s nájmem delším než 2 měsíce,
- g) Provozovatel provozuje dětskou skupinu či jinou činnost v rozporu s platnými právními předpisy, bez oprávnění, v rozporu s hygienickými normami či skrze neoprávněnou fyzickou osobu,
- h) Provozovatel se dostane do úpadku, likvidace či je proti němu oprávněně zahájeno insolvenční řízení,
- i) Provozovatel učiní stavební úpravy Komunitního centra v rozporu s touto Smlouvou.

3.7. Provozovatel je oprávněn nájem vypovědět s bez výpovědní doby v případě, že Komunitní centrum bez jeho zavinění a i přes splnění všech jeho povinností dle této Smlouvy přestane být způsobilé ke svému provozování k ujednanému účelu.

3.8. Komunitní centrum bude Provozovateli ze strany 9R protokolárně předáno ke dni vstupu této Smlouvy v účinnost. Případné vady, bránící či podstatně ztěžující užívání Komunitního centra v souladu s touto Smlouvou musí být uvedeny v předávacím protokolu, jinak za jejich odstranění odpovídá Provozovatel. Při skončení nájmu budou Jednotky Provozovatelem 9R předány v náležitém stavu, s běžným opotřebením a úpravami provedenými dle této Smlouvy.

3.9. Provozovatel není oprávněn dát Komunitní centrum či kteroukoliv jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu 9R. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že za dání Komunitního centra či jeho části do užívání třetí osobě se nepovažuje případ, kdy danou konkrétní aktivitu bude pro Provozovatele organizačně zajišťovat jiná osoba. Provozovatel i v takovém případě vůči 9R za plnění této Smlouvy odpovídá tak, jako by aktivitu organizačně zajišťoval sám. Provozovatel není oprávněn svěřit třetí osobě organizační zajištění dětské skupiny.

3.10. Provozovatel se zavazuje vybírat děti do dětské skupiny transparentně, s přednostním umístěním dětí majících trvalý pobyt v Městské části Praha 9.

IV.

Další smluvní podmínky

4.1. Veškerá úplata za plnění povinností Provozovatele provozovat v zájmu 9R komunitní centrum dle této Smlouvy je ve shodě s úpravou koncese dle ust. § 174 zákona o zadávání veřejných zakázek realizována prostřednictvím braní užitků vyplývajících z poskytování služeb klientům formou úplaty přijímané Provozovatelem od třetích osob. Provozovatel si ponechává veškerý takto vybraný příjem. Provozovatel nese veškeré provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb. Provozovatel nemá v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy právo na žádnou úplatu od 9R, a to ani na náhradu nákladů spojených s jeho činností.

4.2. Smluvní strany si ujednávají, že při provozování dětské skupiny výše úplaty od rodičů nepřevyší částky uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy.

4.3. Provozovatel je povinen užívat Komunitní centrum řádně a v souladu s péčí řádného hospodáře. Provozovatel nese po dobu trvání Smlouvy odpovědnost za veškerou škodu způsobenou na pronajatém majetku i za škodu způsobenou třetím osobám vyskytující se v Komunitním centru, a to včetně odpovědnosti za škodu v případě náhodného poškození či zničení. Provozovatel je povinen zajistit a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění v přiměřené výši pro případ vzniku uvedených škod.

4.4. Provozovatel se dále zavazuje:

- a) poskytovat veškerou součinnost 9R či jím určené třetí osobě za účelem odborné údržby pumptrackového hřiště, a to minimálně 2x ročně;
- b) poskytovat veškerou součinnost 9R či jím určené třetí osobě za účelem záruční kontroly parkourového hřiště.

4.5. 9R se zavazuje zajišťovat na výzvu Provozovatele na své náklady sama či prostřednictvím třetích osob pravidelnou odbornou kontrolu pumptrackového a parkourového hřiště. Provozovatel je povinen provádět pravidelnou zběžnou kontrolu hřišť a odpovídá za to, že bude 9R vyzývat ke kontrolám pravidelně a včas.

4.6. Provozovatel je oprávněn opatřit Komunitní centrum svou informační tabulí přiměřené velikosti a vzhledu. Tabule musí být v souladu s právními předpisy, dobrými mravy, odpovídat charakteru činnosti, jež je účelem Smlouvy, a nesmí obsahovat jakákoliv sdělení či jiné projevy související s politickou propagací a agitací či sdělení či jiné projevy v neprospěch 9R, MČ Praha 9, hl. m. Prahy, jejich orgánů či osob v nich.

4.7. Provozovatel je povinen vykonávat pravidelně a řádně běžnou kontrolu stavu Předmětu nájmu a v případě, že jakákoliv jeho část vyžaduje drobnou opravu či běžnou údržbu, bezodkladně je na své náklady provést. V případě, že je třeba opravy či úpravy nikoliv běžné anebo hrozí poškození, která mohou mít vliv na život a zdraví osob, je Provozovatel povinen na to 9R bezodkladně a doložitelně upozornit, aby 9R mohla přijmout včasné opatření. Provozovatel je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Komunitním centru včetně jeho vybavení, součástech a příslušenství způsobené Provozovatelem, jeho pracovníky či osobami, jimž umožní do Komunitního centra přístup.

4.8. Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce na své náklady a svou odpovědnost. Pro výklad pojmů drobné opravy a běžná údržba se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. K běžné údržbě dále patří také řádný úklid a čištění všech částí Objektu KC i venkovních ploch a jejich povrchu, udržování podlahových ploch dle daných typů materiálů. Potřebu nezbytné údržby či oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav je Provozovatel povinen 9R bezodkladně oznámit a 9R je povinna nezbytné úpravy a údržbu na své náklady provést či zajistit jinou osobou v přiměřené době.

4.9. Provozovatel se zavazuje provádět na své náklady a na svou odpovědnost veškeré revize všech technických zařízení umístěných v Komunitním centru, u kterých to vyžadují platné právní předpisy, a to ve frekvenci a způsobem upravenými platnými právními předpisy, a to výhradně autorizovanou osobou, pokud to platné právní předpisy vyžadují, přičemž revizní zprávu Provozovatel bezodkladně zašle 9R. V případě zanedbání povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Provozovatel vůči 9R za způsobenou škodu.

4.10. Provozovatel je povinen provádět na své náklady kontroly Komunitní centrum z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce a Komunitní centrum dle platných právních předpisů na své náklady protipožárně zabezpečit. Provozovatel je povinen dodržovat při své činnosti veškeré předpisy týkající se

bezpečnosti, požární ochrany, hygieny, ochrany zdraví a životního prostředí, a udržovat Komunitní centrum v bezvadné čistotě a pořádku.

4.11. Provozovatel je povinen umožnit pověřené osobě 9R či vlastníka Komunitního centra kontrolu plnění všech povinností dle této Smlouvy a pověřenou osobu 9R či vlastníka Komunitního centra po předchozí domluvě vpustit do všech prostor Komunitního centra. Předchozí domluva se nevyžaduje, pokud by hrozilo bezprostřední nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví.

4.12. Provozovatel se zavazuje při své činnosti bezvýhradně dodržovat platné právní předpisy upravující noční klid a hlukové či jiné emisní limity. Jakoukoliv stížnost Provozovatel bezodkladně vyřídí a informuje o ní 9R

4.13. Provozovatel zajišťuje ostrahu a dohled nad Komunitním centrem, v něm se nacházejícím majetkem, jakož i životem a zdravím osob, na své náklady. Zejména je povinen udržovat funkční oplocení a areál a hřiště mimo provozní dobu uzamykat.

4.14. Veškeré movité vybavení Komunitního centra potřebné k výkonu činností, jež budou v Komunitním centru provozovány, a které není protokolárně předáno spolu s Komunitním centrem, si obstarává Provozovatel na svůj náklad. Veškeré movité vybavení, které není pevně spojeno s Jednotkami, Provozovatel vyklidí ke dni skončení Smlouvy.

V.

Závěrečná ujednání

5.1. Veškeré záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní vztah se neřídí žádnými ujednáními ani zvyklostmi mezi smluvními stranami, které nejsou výslovně uvedeny v této Smlouvě.

5.2. Jakýkoliv převod práv a povinností z této Smlouvy Provozovatelem je podmíněn předchozím písemným souhlasem 9R, a to i při převodu podnikatelské činnosti. Po převodu či pachtu obchodního závodu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

5.3. Doručováno je mezi smluvními stranami na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, adresy uvedené ve veřejných rejstřících či datovou schránkou. Poštovní zásilka je doručena tím, že se dostane do takto určené sféry adresáta, a to bez ohledu na to, zda ji adresát převezme. V případě, že ji nepřevzme, považuje se za doručenu 10. kalendářní den od vstupu do sféry adresáta.

5.4. Ze smluvního vztahu se výslovně vylučují veškerá dispozitivní ujednání občanského zákoníku, která upravují vztahy mezi smluvními stranami odchylně od ujednání této Smlouvy. Nepoužije se zejména ust. § 1971, 2210 odst. 3, 2223, 2232, 2285, 2311 a 2315 občanského zákoníku.

5.5. Provozovatel prohlašuje, že si je vědom povinné publicity této Smlouvy. Provozovatel je zejména srozuměn s tím, že tato Smlouva bude ze strany 9R plně uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „registr smluv“) a že její obsah může být sdělován žadatelům na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Provozovatel proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

5.6. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5.7. Smlouva je uzavírána ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží 9R a 1 Provozovatel.

5.8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které se zavazuje zajistit v zákonné lhůtě 9R.

Nedílné a závazné přílohy Smlouvy:

- 1) Specifikace Části Pozemku
- 2) Specifikace Objektu KC
- 3) Koncepce provozu komunitního centra vč. dětské skupiny

V Praze dne 19.5.2025

9R

Devátá rozvojová a.s.

Ing. Tomáš Hromádka, předseda
představenstva

V Praze dne 19.5.2025

Provozovatel

Jeden spolek

Ing. Jan Hudec, předseda

