

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na základě usnesení č. RMČ39/0671/16 Praha 21 ze dne 26. 7. 2016
níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

Pronajímatel: **Městská část Praha 21**

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy
zastoupená starostkou paní Karlou Jakob Čechovou
IČO: 00240923

a

Nájemce: **Dům dětí a mládeže Praha 10 – dům UM**

se sídlem Pod Strašnickou vinicí 23, 100 00 Praha 10
zastoupená ředitelem panem Romanem Urbancem
IČO: 45241945

tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má od vlastníka - obce hl. m. Prahy, na základě zákona číslo 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, svěřen do správy tzv. Polyfunkční dům, který se nachází na adrese Staroujezdská 2300, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy, stojící na pozemcích parc. č. 12/3, 12/2 a 12/1, vše v kat. území Újezd nad Lesy. Nemovitost je zapsána na LV č. 2329 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze. Pronajímatel je na základě § 17 Statutu hl. Města Prahy, zveřejněném obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2001, oprávněn se shora uvedenou nemovitostí nakládat, vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nebytové prostory a movitý majetek, uvedené v bodě III. této smlouvy (dále jen předmět nájmu), za níže uvedené nájemné, k dočasnému užívání **za účelem provozování kulturních, společenských, občerstvovacích, vzdělávacích a sportovních akcí:**
 - zájmové útvary pro děti, mládež, rodiny s dětmi, seniory
 - centrum pro předškolní děti
 - divadelní představení pro děti a dospělé
 - divadelní představení a výchovné koncerty pro všechny stupně místních škol
 - divadelní představení, koncerty studentů
 - koncerty dle jednotlivých žánrů
 - recitály (autorská čtení, próza, poezie, hudba)
 - promítání ART filmů, promítání studentských filmů, promítání filmů
 - pořady pro seniory
 - klubové pořady pro dospělé
 - taneční pro mládež, dospělé
 - taneční odpoledne, večery

- pořady ZŠ, MŠ, DDM, ZUŠ
- akce MČ Praha 21, zřízených PO, NNO a dalších organizací působících na území MČ Praha 21
- vernisáže
- festivaly, přehlídky (taneční, hudební, pěvecké soutěže, odborné přehlídky)
- příměstské tábory
- semináře, kongresy, školení
- sportovní tréninky

II.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **od 1. 8. 2016 na dobu neurčitou**.
2. Každý z účastníků této smlouvy je oprávněn ji vypovědět písemně bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců a započne běžet vždy od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi smlouvy.
3. MČ Praha 21 má právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce nebude ani přes písemné upozornění řádně zajišťovat provoz předmětu nájmu podle této smlouvy, nebo bude předmět nájmu používán k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno.
4. Nájemce má právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel ani přes písemné upozornění neodstraní závady na Polyfunkčním domě, které znemožňují provozování akcí podle této smlouvy.

III.

Pronajatá plocha a nájemné

1. Nebytové prostory jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy. V době uzavření smlouvy se jedná o:

| Č. M. | ÚČEL MÍSTNOSTÍ | PLOCHA m2 |
|--------------------------------|---|-----------|
| 1.02 až 1.24 | Salonek s barem a zázemím ve 2. NP | 373,5 |
| 1.26 až 1.40 a 1.46 až 1.55 | Restaurace s barem a zázemím ve 2. NP, bez kuchyně | 285,0 |
| 1.01 a 0.06 | Schodiště pro účinkující a nouzový východ | 8,1 |
| 0.40 až 0.48 | Zázemí kuchyně v 1. NP | 43,7 |
| -1.11 a -1.13 | Sklad v 1. PP | 92,3 |
| 1.25 a 1.26 | Výtah a schodiště s podestou ve 2. NP | 35,0 |
| 0.19 a 0.20 | Chodba a schodiště v 1. NP | 51,0 |
| -1.04, -1.05, -1.06 | Schodiště, výtah a chodba v 1. PP | 30,3 |
| -1.01a -102 | Garáž v 1.PP a sjezd/výjezd | 1171,0 |
| -1.03 | Sklad v 1.PP | 10,6 |
| | CELKEM | 2100,5 |

Úpravu těchto prostor pro účel nájmu si zajistí nájemce na svůj náklad, na základě předběžného projednání úprav s pronajímatelem. Nájemce odpovídá za dodržení všech postupů a předpisů, které se na úpravu prostor vztahují.

Pronajímatel má právo časově neomezeného přístupu do skladů v 1. podzemním podlaží.

2. **Předmětem nájmu je i majetek**, který se nachází v nebytových prostorách, uvedených v čl. III odst. 1, a je uveden v Seznamu movitého majetku, který je přílohou předávacího protokolu.
3. **Nájemné činí 750.000,- Kč/rok** (slovy: sedmsetpadesát tisíc korun českých). V nájemném jsou zahrnuty platby za následující služby: spotřebovaná elektrická energie, plyn (teplo), vodné a stočné, revize, opravy vyjma drobných oprav, uvedených v příloze č. 2.
4. Pronajímatel může upravit nájemné od 1. dubna pro následující období, podle skutečných nákladů za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel předem informuje nájemce o zvýšení nájemného doporučeným dopisem.
5. Nájemné se platí čtvrtletně. Je splatné vždy do 15-tého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které má být nájemné hrazeno, tzn. v následujících termínech: do 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. příslušného kalendářního roku. **V době uzavření této smlouvy se jedná o čtvrtletní úhradu ve výši 187.500,- Kč** (slovy stoosmdesát sedm tisíc pět set korun českých). Poměrná část nájemného za srpen a září 2016 ve výši 125.000,- Kč je splatná do 15.8.2016.
6. Neuhradí-li nájemce v plné výši nájemné do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o inflaci, jejíž míra je vyjádřena průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen za předešlý rok a vyhlášena Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejpozději do 30 dnů od oficiálního vyhlášení míry inflace. Pronajímatel informuje nájemce o zvýšení nájemného doporučeným dopisem.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

IV.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu předmětu nájmu, uvedenou v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby či jakékoliv změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
3. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu vadu a nejde-li o vadu, kterou je povinen sám odstranit, oznámí to bez zbytečného odkladu pronajímateli.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubé porušení povinnosti nájemce.
5. Nájemce je povinen, oznámí-li mu to pronajímatel předem v přiměřené době, umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení prohlídky či provedení opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodloužení.

V.

Skončení nájmu

1. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej vyklizený pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany pro konkrétní případ výslovně a písemně jinak, nemá nájemce po skončení nájmu dle této smlouvy jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na zaplacení protihodnoty toho, o co se po dobu trvání nájmu či v jiné době (ať již v důsledku činnosti nájemce či z jiné příčiny) zvýšila hodnota Předmětu nájmu (zhodnocení Předmětu nájmu), ani na jinou náhradu nájemcem provedené či hrazené úpravy Předmětu nájmu; a to ani v případě, že by takové zhodnocení (či jiné změny) bylo provedeno se souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce provede úpravy Předmětu nájmu bez prokazatelného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo vyžadovat, aby nájemce uvedl Předmět nájmu do stavu, v jakém je nájemce převzal.
3. Pro případ, že pronajatý prostor nebude vyklizen nejpozději v den následující po dni ukončení nájmu, sjednává se pro tento případ smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení do dne vyklizení předmětu nájmu.

VI.

Další ujednání

1. V souvislosti s nájmem podle této smlouvy se nájemce dále zavazuje:
 - Obhospodařovat osvětlovací, projekční a ozvučovací techniku, závěsy, zabezpečovací techniku (EZS), protipožární klapky, ruční hasicí přístroje, hydranty, vzduchotechniku a klimatizační jednotky včetně s tím spojeným měřením a regulací (MaR)
 - Provádět běžnou údržbu objektu
 - Zabezpečit pravidelný úklid prostor vč. vybavení, schodiště a vstupů do budovy
 - Provádět doplňování mýdel, toaletního papíru, zásobníků papírových ručníků apod.
 - Řádně užívat spotřebiče instalované v pronajatých prostorách
 - Řádně užívat úklidové stroje
 - Kontrolovat stav hladiny spodních vod
 - Bezodkladně hlásit odboru VHČ, správy bytů a údržby ÚMČ Praha 21, jakožto zástupci majitele objektu, závady vážnějšího charakteru
 - Zajistit odvoz komunálního odpadu
 - Umožnit provádění předepsaných revizí, servisních a provozních prohlídek na technologiích, které jsou součástí vybavení objektu dle příslušných právních předpisů
 - Vzhledem k charakteru provozní činnosti zajišťovat plnění úkolů na úseku PO a BOZP vlastními silami a vlastními prostředky, tudíž nájemce převezme do své správy i hasicí přístroje, kterými je objekt vybaven – RHP a nástěnné hydranty.
2. Nájemce se zavazuje poskytnout salonek s barem a zázemím ve 2. NP (místnosti č. 1.02 až 1.26) a terasu č. 1.29, v souladu s časovým harmonogramem, za účelem pořádání kulturních, společenských, vzdělávacích, sportovních a nekomerčních akcí neziskovým organizacím působícím na území MČ Praha 21, příspěvkovým

- organizacím zřízeným MČ Praha 21 a Městské části Praha 21 zdarma, do výše 300 hodin za rok. Zařazení akcí do bezplatného ročního limitu schvaluje pronajímatel.
3. MČ Praha 21 souhlasí s uzavíráním smluvních vztahů mezi nájemcem a poskytovateli služeb k zajištění účelu provozování předmětu nájmu.
 4. MČ Praha 21 má Polyfunkční dům a vybavení, které bude předmětem předávacího protokolu, pojištěn u UNIQA pojišťovny, a.s. Pojistné hradí MČ Praha 21.
 5. Nájemce ručí za vlastní vybavení v objektu Polyfunkčního domu a nese odpovědnost za způsobenou škodu v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
 6. Nájemce se zavazuje být pojištěn ze své činnosti.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s tím, že dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu s účinností od 1. 8. 2016.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým jejím obsahem i rozsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Přílohy:

1. Plány pronajatých prostor
2. Drobné opravy a běžná údržba, kterou zajišťuje na svůj náklad nájemce

V Praze dne

V Praze dne

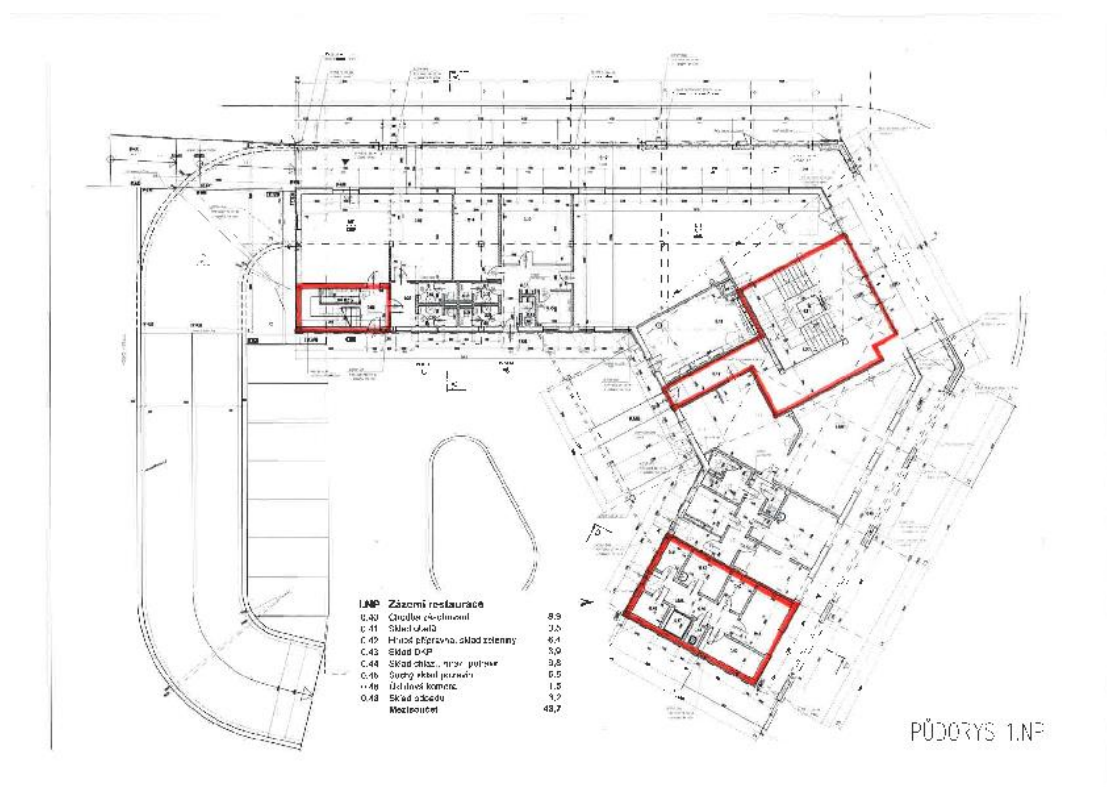
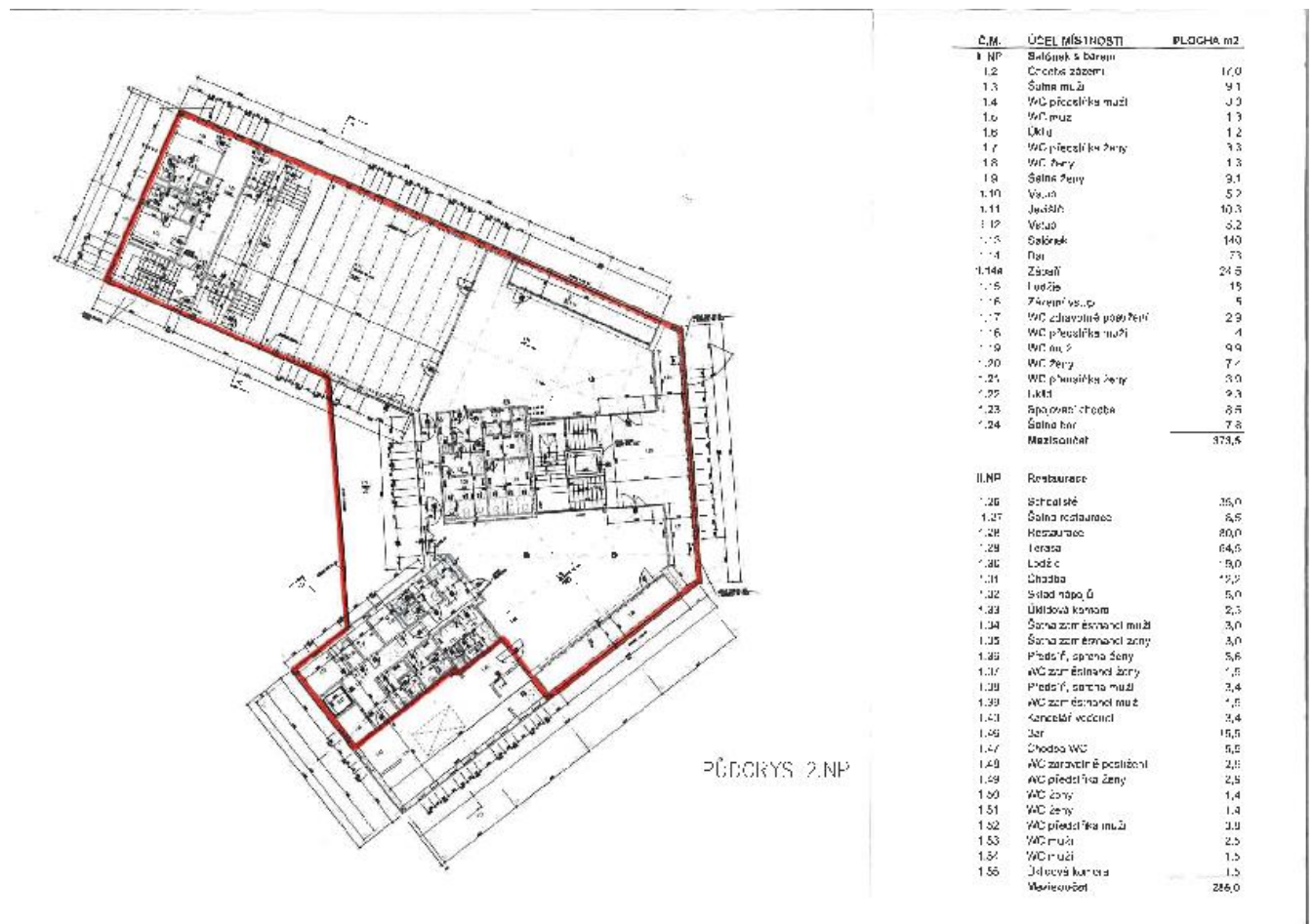
.....

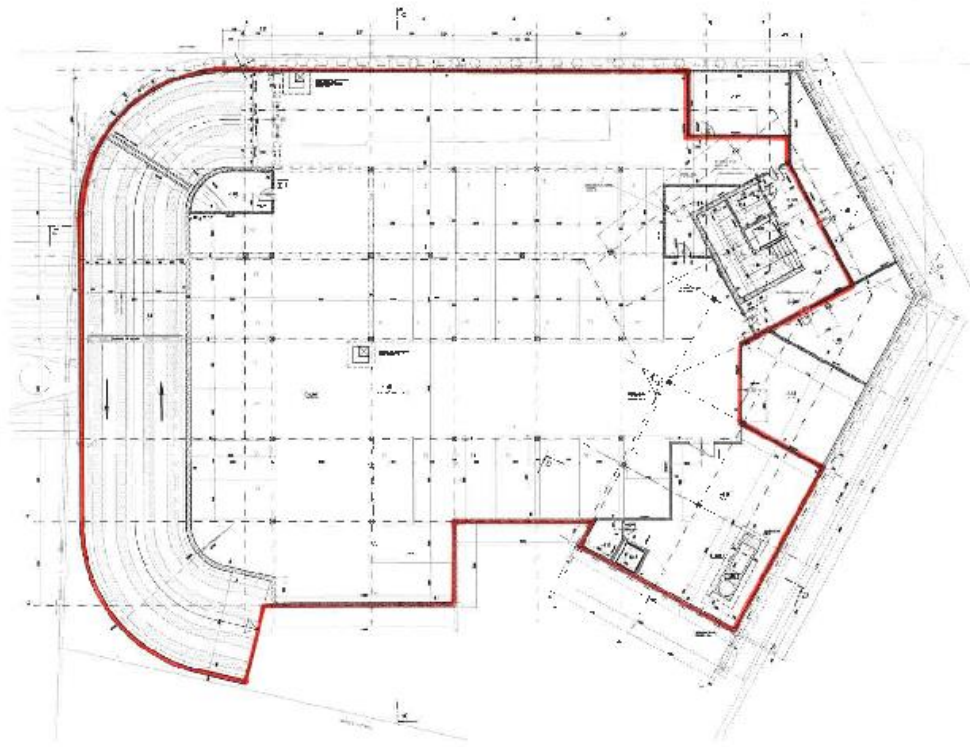
.....

Karla Jakob Čechová
starostka MČ Praha 21

Roman Urbanec
ředitel Domu dětí a mládeže Praha 10 – Dům UM

Příloha č. 1: Půdorysy pronajatých prostor





PLANNING 1.1

Příloha č. 2: Drobné opravy a běžná údržba, kterou zajišťuje na svůj náklad nájemce:

Drobné opravy prostor

1) Za drobné opravy se považují opravy prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 120 Kč/m² celkové podlahové plochy nebytových prostor, specifikovaných v čl. III a příloze č. 1 smlouvy, za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadu až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.