



MHMPXP212GDW

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## č. NAN/83/01/020452/2015

stejnopis č.: /

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“) uzavírají smluvní strany:

### Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2

zastoupené Ing. Radkem Svobodou, ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581

*dále jen „pronajímatel“*

a

### Spolek Trafačka

se sídlem Praha 7 – Holešovice, Františka Křížka 1132/6, 170 00

zastoupený předsedou MgA. Janem Kalábem

IČO: 285 55 627

*dále je „nájemce“*

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti nacházejících se v areálu bývalých jatek v Praze 7 - Holešovicích, Bubenské nábřeží č.p. 306 a pozemků parc. č. 1188, č. 1189, č. 1190 a 2318/2 vše v k.ú. Holešovice (dále jen "Pražská tržnice", "areál Pražské tržnice"). Pozemek přešel do vlastnictví hl. m. Prahy na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nemovitost je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče.
3. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a společností **Solid a.s.**, IČO: 005 07 351, se sídlem Na Příkopě 853/12, 110 00, Praha 1 - Nové Město (dále jen „správce“), tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1., která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v objektu - **hale č. 14** o výměře **340,56 m<sup>2</sup>** a **hale č. 18** o výměře **330 m<sup>2</sup>** v areálu Pražské tržnice (dále jen „předmět nájmu“). Celková výměra předmětu nájmu činí 670,56 m<sup>2</sup>.
5. Nájemce je oprávněn spolu s předmětem nájmu užívat bezplatně jedno parkovací stání v areálu Pražské tržnice na místech určených k parkování.

ha



## II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako výstavní a pracovní prostor pro výkon výtvarné umělecké činnosti.

## III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

## IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 4 této smlouvy za dohodnuté nájemné ve výši **600 Kč/m<sup>2</sup>/rok**. Celkové roční nájemné činí **402.336 Kč** (slovy: čtyři sta dva tisíc tři sta třicet šest korun českých). Nájem je dle ust. § 56a odst.1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. V nájemném dle odstavce 1 nejsou zahrnuty úplaty za dodávku energií (elektr. energie, vodné a stočné, apod.), dále úplaty za služby spočívající v ostraze, úklidu, technické údržbě a osvětlení areálu a provádění povinných preventivních opatření (deratizace, dezinfekce, dezinfekce, apod.).
3. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné pronajímateli dle výpočtového listu k této smlouvě v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet hl. m. Prahy spravovaný správcovskou spol. SOLID a.s., č. účtu **49023-5157-998/6000** vedený u PPF banky a.s. Tento den je současně považován za den uskutečnění plnění.

## V. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (např. dodávku tepla, vodné, stočné, odvoz odpadků, ostraha objektu, povinná preventivní opatření – deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid, apod.) zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy a uvedené částky jsou závazným podkladem pro úhrady služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby jsou splatné společně s platbou nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady HMP č. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění pozdějších změn. Tato pravidla jsou uložena k nahlédnutí u správce objektu.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listě.
4. Úhrady za služby objednané nájemcem, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

ha



## VI. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
  - c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
  - d) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
  - e) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
  - f) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,
  - g) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
  - h) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - i) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
  - j) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,
  - k) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
  - l) jakýkoliv zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců apod.



- m) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení. Zabezpečit na viditelném místě v předmětu nájmu stálé vyvěšení „Požárního evakuačního plánu“ a „Požární poplachové směrnice“ předané pronajímatelem.
- n) řídit se provozním řádem Pražské tržnice.
- o) dodržovat provozní dobu Pražské tržnice stanovenou pronajímatelem.
- p) dodržovat v Pražské tržnici dopravní řád pronajímatele. Nezbytné zásobování provádět pouze přes vyčleněné komunikace. Dodržovat zákazy stání a zastavení platné v areálu Pražské tržnice.
- q) zabezpečit předmět nájmu proti vloupání a krádeži, za škody a ztráty způsobené třetími osobami nenese pronajímatel odpovědnost.
- r) uzavřít pojištění týkající se zboží a ostatních movitých věcí ve svém vlastnictví, popř. věci ve vlastnictví třetích osob, které se nacházejí v předmětu nájmu.
- s) předat do kanceláře bezpečnostní agentury v zapečetěné obálce náhradní klíč od předmětu nájmu s adresou a telefonním spojením pro případ mimořádné události. V případě takové události je pronajímatel oprávněn ke vstupu do nebytových prostor, tuto skutečnost je povinen ohlásit neprodleně nájemci nebo jím určenému zaměstnanci.
- t) firemní označení, reklamní poutače, obchodní oznámení apod. umístit na/v předmětu nájmu až po jejich odsouhlasení pověřeným správcem objektu. Nejpozději poslední den nájmu je nájemce povinen svým nákladem provedená firemní označení, reklamní poutače, obchodní oznámení, apod. odstranit a plochy uvést do původního stavu. Pokud tuto povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn toto učinit sám. Nájemce je v tomto případě povinen do 5 dnů od obdržení vyúčtování zaplatit pronajímateli náklady vynaložené na uvedení ploch do původního stavu.
- u) dodržovat tržní řád, vydaný vyhláškou hlavního města Prahy č.27/1998 Sb. HMP ze dne 25.8. 1998, v platném znění.

#### 4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh podnájemní smlouvy. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.
6. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy,



přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.

7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, ne učiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vložil do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí.
9. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 3 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

## VII.

### Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodlení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatel je též oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, poruší-li nájemce podmínky této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů od písemného upozornění pronajímatele, nebo užíval-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.



6. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
8. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 7 věty druhé zastížen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
9. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 7 věty druhé. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenu.

#### **VIII. Smluvní pokuty**

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) při nezaplacení nájmu v daném termínu pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300 Kč celkem,
  - b) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově 10.000 Kč (desettisíc korun českých),
  - c) v případě, že nájemce nepředá předmět nájmu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % z měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

#### **IX. Závěrečná ujednání**

1. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.



3. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
4. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje ust. § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
5. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. Tato smlouva byla vyhotovena v šesti stejnopisech o sedmi stranách textu a jedné přílohy, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel pět stejnopisů.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu správcem nájemci.
12. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
13. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/200 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn a dodatků tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2186 ze dne 8.9.2015. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem SVM-5343/2015 od 17.6.2015 do 2.7.2015.

V Praze dne: 4. 1. 2016

  
za pronajímatele

V Praze dne: 4. 1. 2016

  
za nájemce

## PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE VE VZTAHU K NÁJEMCI

*Správce je zejména oprávněn a povinen:*

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímatele prostřednictvím správce

*Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:*

**Solid a.s.**

Pracoviště Bubenské nábřeží 306/13, Praha 7 – Holešovice, 170 00

Objekt č. 5, 1. patro

tel: 224 225 938, 220 800 592

technik Jiří Znamenáček