

Smlouva o nájmu nemovitých věcí

č. 2023/OSM/0004/ONAO

Městská část Praha 9

IČO: 000 63 894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Colben z.s.

IČO: 141 70 680

se sídlem Nepelova, 952/6, Hloubětín, 198 00 Praha 9

zapsán ve SR z MS v Praze, sp. zn. L 75808

zastoupen Ing. Evou Vodňanskou, předsedou správní rady

a Ing. Lenkou Dvořákovou, členem správní rady

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**OZ**“) tuto **Smlouvu o nájmu nemovitých věcí** (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Předmět Smlouvy

1.1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o výpůjčce č. 2022/OSM/0219/OVYP ze dne 4. 11. 2022 (dále jen „**Smlouva o výpůjčce**“) uzavřené se společností Skanska Residential a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Skanska Residential a.s.**“), oprávněn užívat následující nemovitou věc ve vlastnictví společnosti Skanska Residential a.s.:

- **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**“),

a to za účelem provozování komunitního centra.

1.2. Pronajímatel vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění práva vlastníka k následujícím věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1:

- **soubor dočasných staveb**, 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**“).

1.3. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je Objekt KC a Část Pozemku včetně zpevněných a upravených venkovních doplňkových ploch (parkourové hřiště, pumtrackové dráhy), oplocení, protihlukové stěny, přípojek energií (vodovodní a elektrická přípojka vč. podružných měřičů) a všech dalších součástí a příslušenství (souhrnně dále jako „**Předmět nájmu**“).

1.4. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání, tj. do nájmu, a to výhradně za účelem ujednaným touto Smlouvou. Nájemce Předmět nájmu do nájmu přijímá, zavazuje se dodržovat závazný účel nájmu, veškeré další povinnosti ujednané touto Smlouvou a platit Pronajímateli ujednané nájemné.

1.5. Závazným účelem nájmu je, ve smyslu čl. VI. této Smlouvy, provoz komunitního centra pro veřejnost – lokální komunitu – k rozvoji kulturních, vzdělávacích, volnočasových, sportovních, sociálních a zájmových aktivit, zajištění zázemí pro trávení volného času dětí, mládeže, rodin s dětmi a široké veřejnosti nebo pro činnost na podporu rodičů s dětmi, sportovních či pohybových aktivit či související osvětovou a veřejně prospěšnou činnost, jakož i související provozování drobného občerstvení pro uživatele komunitního centra. Doplňkovou, nikoliv významnou a převažující aktivitou rovněž může být pořádání oslav, svateb či podnikových akcí respektujících charakter komunitního centra, nenarušující jeho chod, dobré mravy ani vnímání komunitního centra veřejností. Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu rovněž provozovat v režimu

krátkodobého i dlouhodobého podnájmu pro co-working, nebude-li tím dotčen shora uvedený účel nájmu, přičemž žádný jednotlivý podnájem nesmí přesáhnout dobu 5 měsíců . V době provozu a v souvislosti s ním je Nájemce oprávněn provozovat také WC pro veřejnost.

Při dosahování jednotlivých účelů nájmu dle tohoto odstavce je Nájemce oprávněn dát Předmět nájmu krátkodobě do podnájmu třetí osobě výhradně za některým z uvedených účelů, avšak nejvýše v trvání 72 hodin při jednom podnájmu. Tím nejsou dotčena ujednání o co-workingu. Podnájem pro téhož podnájemce na sebe nemohou bezprostředně navazovat. V případě podnájmu odpovídá nájemce pronajímateli za plnění této Smlouvy stejně, jako by Předmět nájmu užíval sám.

1.6. Nájem se uzavírá **na dobu určitou**, v trvání ode dne 16. ledna 2023 do **31. října 2026**. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že i před uplynutím doby nájmu dle Smlouvy je každá ze smluvních stran oprávněna Smlouvu vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je pětiměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva zaniká rovněž zánikem Smlouvy o výpůjčce. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci zánik Smlouvy o výpůjčce bez zbytečného odkladu poté, co se o něm dozví.

1.7. Smluvní strany o předání Předmětu nájmu Pronajímatelem a převzetí Předmětu nájmu Nájemcem současně s podpisem této Smlouvy sepisují předávací protokol. V tomto předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvádějí vady, které se Pronajímatel v předávacím protokolu zaváže odstranit na své náklady v přiměřené době uvedené v předávacím protokolu.

1.8. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně a s veškerou odbornou péčí prohlédl, na Předmětu nájmu neshledává žádné vady vyjma vad specifikovaných v předávacím protokolu dle odst. 1.7. Nájemce považuje předmět nájmu za vhodný k dosahování účelu nájmu podle Smlouvy a nepožaduje po Pronajímateli žádné další vysvětlení ani informace.

II.

Nájemné

2.1. Ujednaná výše nájemného činí částku ve výši 54.600,- Kč za kalendářní rok bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH.

2.2. Nájemce hradí Pronajímateli ujednané nájemné měsíčně, tj. v částce 4.550,- Kč za každý kalendářní měsíc trvání nájmu, splatné vždy k 15. kalendářnímu dni příslušného měsíce. Nájemné za měsíc (resp. za jeho poměrnou část), v němž vznikne nájem, je splatné v měsíci následujícím.

2.3. Nájemné je hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.

2.4. Pronajímatel je oprávněn nájemné dle tohoto článku jednostranně zvýšit v případě inflace, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Pronajímatel tak může učinit s účinky do budoucna nejdříve od měsíce následujícího po dni uveřejnění údaje za předchozí kalendářní rok, a to formou písemného oznámení Nájemci. Změna výše nájemného v takovém případě nevyžaduje dodatek ke Smlouvě. Pronajímatel je oprávněn k této indexaci nejdříve v roce 2024.

2.5. Smluvní strany berou na vědomí, že Nájemce je povinen hradit Pronajímateli v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy pouze taková finanční plnění, na něž vznikne Pronajímateli nárok na základě této Smlouvy či platných právních předpisů.

III.

Plnění spojené s nájmem

3.1. Úhradu energií (elektrická energie, dodávka vody, odvod odpadních vod), jakož i všech dalších skutečně odebíraných či povinně hrazených služeb a médií bude Nájemce hradit Pronajímateli na základě skutečné spotřeby dle faktury, již Pronajímatel Nájemci vystaví na základě vyúčtování ze strany vlastníka Pozemku podloženého vyúčtováním ze strany poskytovatelů. Na začátku nájmu bude stav měřidel za tím účelem zaznamenán do předávacího protokolu.

3.2. Nájemce je povinen zajistit si na své náklady, svým jménem 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 Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn ji přefakturovat Nájemci.

IV.

Další povinnosti Nájemce

4.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s péčí řádného hospodáře. Nájemce nese po dobu trvání nájmu odpovědnost za veškerou škodu způsobenou na předmětu nájmu na pronajatém majetku i za škodu způsobenou třetím osobám vyskytujícími se na předmětu nájmu, a to včetně odpovědnosti za škodu v případě náhodného poškození či zničení. Nájemce je povinen zajistit s po celou dobu trvání nájmu pojištění v přiměřené výši pro případ vzniku uvedených škod.

4.2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než který je výslovně ujednáno touto Smlouvou.

4.3. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jako celek a dále ani jeho části v rozporu s touto Smlouvou (ujednání odst. 1.5.). Výjimka z tohoto pravidla může být dána pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

4.4. Nájemce prohlašuje, že má ke dni uzavření této Smlouvy oprávnění ke všem činnostem, které jsou ujednány jako účel nájmu. Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu vyvíjet žádnou podnikatelskou ani jinou činnost neoprávněně. Nájemce odpovídá za to, že veškeré jeho aktivity budou v souladu rovněž s jeho právní formou.

4.5. Nájemce se zavazuje při dosahování účelu nájmu bezvýhradně dodržovat platné právní předpisy a dobré mravy. Provoz komunitního centra se bude řídit provozním řádem. Změna provozního řádu je možná jen po předchozím projednání s Pronajímatelem. Nájemce není oprávněn vyvíjet činnost či pořádat akce rozporné s právními předpisy a dobrými mravy a je povinen přihlídnout k tomu, že Objekt KC je obecním, tj. veřejným majetkem a veřejnost jej vnímá jako obecný statek. Nájemce se proto zavazuje nevyvíjet činnost, jež není slučitelná s veřejným posláním vlastníka Objektu KC. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn Smlouvu písemně vypovědět, pokud předem písemně Nájemce upozornil na porušení této povinnosti a poskytl mu lhůtu k nápravě minimálně 10 pracovních dnů od doručení uvedeného písemného upozornění. Výpovědní doba činí v daném případě 3 měsíce a počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

4.6. Nájemce se dále zavazuje:

- a) poskytovat veškerou součinnost Lukáši Roubíčkovi, IČO: 707 45 005, se sídlem Zlochova 2193/5, 143 00, Praha 4 – Modřany, za účelem odborné

údržby pumptrackového hřiště tímto podnikatelem, a to v prvním roce trvání smlouvy minimálně 4x, v dalších letech 2x;

- b) poskytovat veškerou součinnost společnosti ODYSSEUS.CZ s.r.o., IČO: 648 33 569, se sídlem Modřínová 1399/9, Kobyličky, 182 00 Praha 8, za účelem záruční kontroly parkourového hřiště, a to 1x měsíčně po dobu prvních 2 let trvání Smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje po dvou letech ode dne počátku účinnosti této Smlouvy zajišťovat na výzvu Nájemce na své náklady pravidelnou odbornou kontrolu pumptrackového a parkourového hřiště. Nájemce je povinen provádět pravidelnou zběžnou kontrolu hřišť a odpovídá za to, že bude Pronajímatele vyzývat ke kontrolám pravidelně a včas. Toto ujednání je speciální k ujednání odst. 4.7.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Předmětu nájmu. Nájemce dále není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zasahovat do vnitřního ani vnějšího vzhledu Objektu KC. Nájemce je oprávněn opatřit Předmět nájmu nebo jeho část svými informačními tabulemi přiměřené velikosti a vzhledu, případně reklamními tabulemi svých sponzorů. Reklamní tabule musí být v souladu s právními předpisy, dobrými mravy, odpovídat charakteru komunitního centra a nesmí obsahovat jakákoliv sdělení či jiné projevy související s politickou propagací a agitací či sdělení či jiné projevy v neprospěch Pronajímatele, jeho orgánů či osob v nich.

4.7. Nájemce 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 provést. V případě, že je třeba opravy či úpravy nikoliv běžné anebo hrozí poškození, která mohou mít vliv na život a zdraví osob, je Nájemce povinen na to Pronajímatele bezodkladně a doložitelně upozornit, aby Pronajímatel mohl přijmout včasné opatření. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu nájmu včetně jeho vybavení, součástech a příslušenství způsobené Nájemcem, jeho pracovníky či osobami, jimž umožní na Předmět nájmu přístup. Nájemce je povinen přijmout pravidla k odvrácení nebezpečí.

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, v platném znění. 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 Nájemce povinen Pronajímateli bezodkladně oznámit a Pronajímatel je povinen nezbytné úpravy a údržbu na své náklady provést či zajistit jinou osobou v přiměřené době.

4.9. V případě zanedbání běžné údržby, drobných oprav či běžné kontroly anebo v případě zanedbání povinnosti Pronajímateli bezodkladně oznámit potřebu opravy či havárie odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

4.10. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady a na svou odpovědnost veškeré revize všech technických zařízení umístěných v objektu, 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 Nájemce bezodkladně zašle Pronajímateli. V případě zanedbání povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

4.11. Nájemce je povinen provádět na své náklady kontroly Předmět nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce a Předmět nájmu dle platných právních předpisů na své náklady protipožárně zabezpečit. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti veškeré předpisy týkající se bezpečnosti, požární ochrany, hygieny, ochrany zdraví a životního prostředí, a udržovat Předmět výpůjčky i jeho okolí v bezvadné čistotě a pořádku.

4.12. Nájemce je povinen umožnit pověřené osobě Pronajímatele či vlastníka Pozemku kontrolu plnění všech povinností dle této Smlouvy a pověřenou osobu Pronajímatele či vlastníka Pozemku po předchozí domluvě vpustit na celý Předmět nájmu. Předchozí domluva se nevyžaduje, pokud by hrozilo bezprostřední nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví.

4.13. Nájemce se zavazuje při své činnosti bezvýhradně dodržovat platné právní předpisy upravující noční klid a hlukové či jiné emisní limity. Jakoukoliv stížnost Nájemce bezodkladně vyřídí a informuje o ní Pronajímatele.

4.14. Při skončení Nájmu z jakéhokoliv důvodu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený a čistý Pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě zhoršeného stavu odpovídá Pronajímateli za škodu. Nevyklidí-li a nepředá Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli řádně a včas, je tak Pronajímatel oprávněn učinit sám na náklady Nájemce a jeho majetek či majetek třetích osob nacházejících se v Předmětu nájmu na náklady Nájemce uskladnit.

V.

Ostraha Předmětu nájmu

5.1. Nájemce zajišťuje ostrahu a dohled nad Předmětem nájmu, v něm se nacházejícím majetkem, jakož i životem a zdravím osob, na své náklady. Zejména je povinen kontrolovat funkčnost oplocení a areál a hřiště mimo provozní dobu uzamykat. Tím není dotčeno ujednání následujících odstavců.

5.2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k monitoringu venkovních prostor Předmětu nájmu na své náklady kamerový systém se 2 bezpečnostními kamerami, jež bude celodenně i celoročně, tj. i mimo provozní dobu, dokumentovat dění na venkovních prostorech Předmětu nájmu.

5.3. Nájemce je povinen na kamerový systém upozornit návštěvníky i zaměstnance komunitního centra a venkovních prostor dle platných právních předpisů.

5.4. Kamerový systém spravuje na svou odpovědnost Nájemce, při nakládání se záznamem (osobními údaji) je povinen bez výhrad dodržovat veškeré platné právní předpisy (zejména Nařízení GDPR, zákon o zpracování osobních údajů). Pronajímatel není zpracovatelem ani správcem těchto osobních údajů, kamerový systém poskytuje výhradně pro potřeby Nájemce.

VI.

Součinnost Pronajímatele a Nájemce při dosahování účelu nájmu

6.1. Obě smluvní strany mají zájem na tom, aby komunitní centrum sloužilo veřejnosti a rozvíjelo aktivity ve prospěch místní komunity, občanů městské části a dalších osob. Smluvní strany se proto zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost k dosahování účelu dle věty první tohoto odstavce. Každá ze smluvních stran je povinna zdržet se jakékoliv činnosti, jež by mohla znemožnit nebo ztížit dosahování uvedeného účelu. Každá smluvní strana je povinna zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo ohrozit zájmy druhé smluvní strany v souvislosti s dosahováním uvedeného účelu.

6.2. Nájemce je oprávněn informovat veřejnost prostřednictvím vlastních informačních zdrojů, dle svých možností (zpravodaj, letáky, webové stránky apod.) o pořádaných aktivitách „Komunitního centra Vysočany“.

VII.

Závěrečná ujednání

7.1. Veškeré záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní vztah se neřídí žádnými ujednáními ani zvyklostmi mezi smluvními stranami, které nejsou výslovně ujednány v této Smlouvě.

7.2. Doručováno je mezi smluvními stranami na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, případně datovou schránkou. Změnu adresy je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně bezodkladně písemně oznámit. Neučiní-li tak, považuje se zásilka za doručenou při jejím dojití na původní adresu. Zásilka je vždy 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 doručenou 10. kalendářní den od vstupu do sféry adresáta.

7.3. Ze smluvního vztahu se výslovně vylučují veškerá dispozitivní ujednání NOZ, která upravují vztahy mezi smluvními stranami odchýlně od ujednání této Smlouvy. Nepoužije se zejména ust. § 2230, § 2231, § 2232. Smluvní strany si dále výslovně ujednávají, že se nepoužije ustanovení § 2315, tj. Nájemce nemá při skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

7.4. Ukáže-li se kterékoliv z ujednání této Smlouvy být neplatným, neúčinným či zdánlivým, nemá to vliv na platnost a účinnost všech ostatních ujednání této Smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit dané ujednání jiným, obsahově nejbližším, které bude co nejdříve sledovat původní záměr smluvních stran, avšak bude platné a účinné.

7.5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

7.6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere uveřejnění obsahu této Smlouvy v registru smluv na vědomí, jakož i jeho možné zpřístupnění Pronajímatelem v rámci jeho povinností plynoucích ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Smluvní strany za tímto účelem prohlašují, že jsou s uvedenou publicitou srozuměny a že nepovažují žádnou část Smlouvy za obchodní ani jiné tajemství.

7.7. Smlouva je uzavírána ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.

Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Specifikace pronajímané Části Pozemku
- 2) Specifikace pronajímaného Objektu KC

Pronajímatel

Městská část Praha 9

16. I. 2023

V Praze dne

Nájemce

Colben z.s.

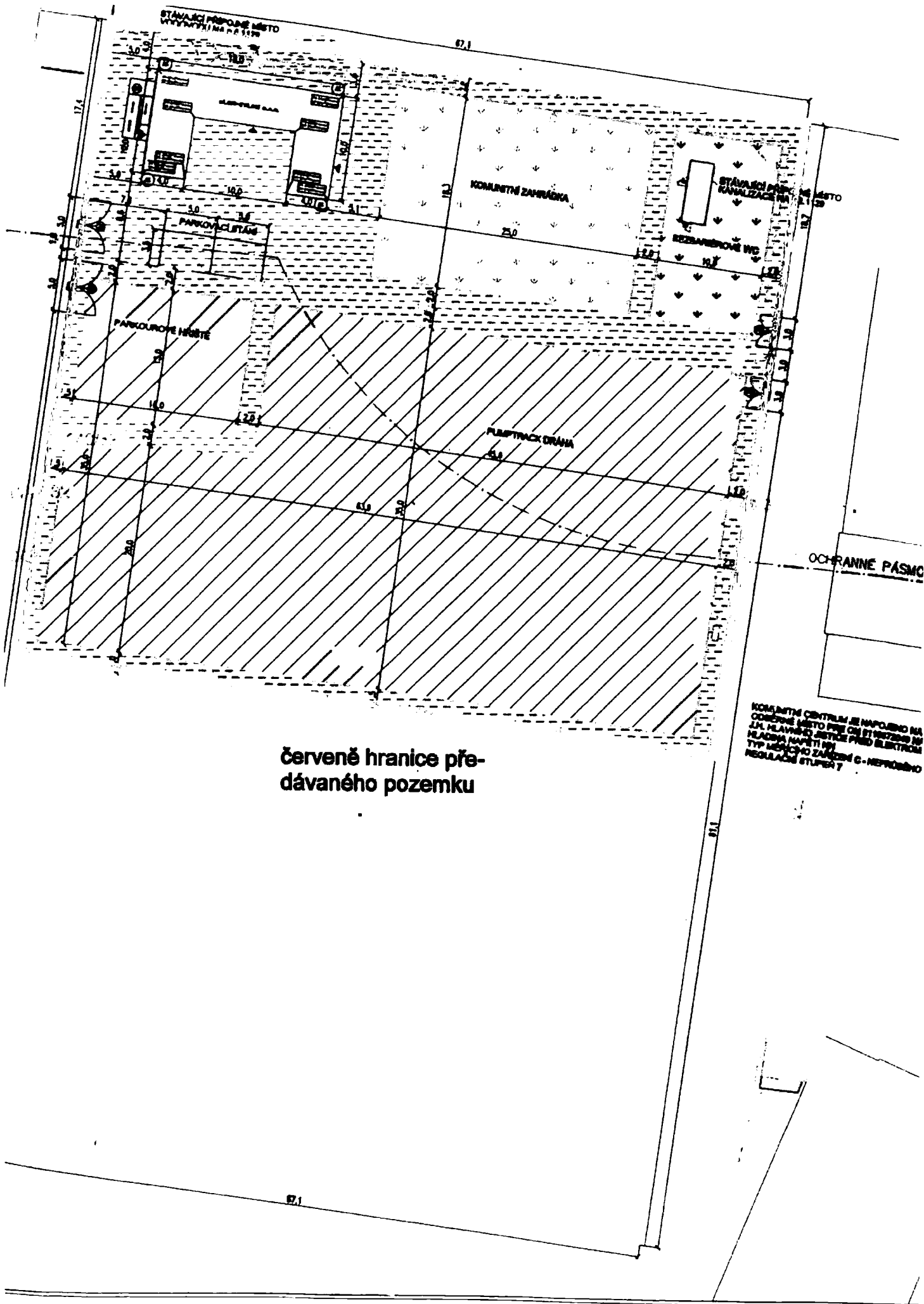
V Praze dne

Mgr. Tomáš Portlík,

Ing. Eva Vodňanská,
předseda správní rady

V Praze dne

Ing. Lenka Dvořáková,
člen správní rady



**červeně hranice pře-
dávaného pozemku**

KONKRETNÍ CIBTILM JE NAPOLIBNO NA
CIBERNE MÍSTO PŘI CIB ST 1022000 00
J.M. HLAVNÍCÍ JETICE PŘED ELEKTROM
TYP MĚŘICHO ZÁKŮMÍ C-NEPŘIBNO
REGULACE STUPŮ 7

