

NÁJEMNÍ SMLOUVA

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**Občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**Nájemní smlouva**“ nebo „**Smlouva**“)

Městská část Praha 15

sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 15 - Horní Měcholupy

zastoupená: Michalem Fischerem, starostou

IČO: 00231355, DIČ: CZ00231355

bankovní spojení:

(dále jen jako „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Jaroslav Bejvančický

sídlem Katovická 408/10, 181 00 Praha 8 - Bohnice

IČO: 03776000, DIČ: CZ7906040175

(dále jen jako „**Nájemce**“) na straně druhé

(oba dále jen jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy s právem hospodaření:

- pozemek parc. č. 2693/6,
- pozemek parc. č. 2693/9,
- pozemek parc. č. 2694, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti,

to vše v kat. území Hostivař, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 1633 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze.

2. Smluvní strany uvádějí, že dále v tomto odstavci specifikované pozemky jsou pozemky, které vzniknou z pozemků uvedených v odst. 1 tohoto článku, a to na základě vkladu geometrického plánu č. 5030-140/2025 (dále jen jako „GP“), který je, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součástí této Smlouvy, do katastru nemovitostí, k čemuž však dojde až po uzavření této Smlouvy. S ohledem na uvedené Smluvní strany souhlasí, že ohledně specifikace předmětu nájmu dle této Smlouvy bude již v případě pozemků odkazováno na jejich nové označení dle GP, kdy Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností prohlašují, že níže dle GP specifikované pozemky jsou specifikovány dostatečně určitým způsobem a Smluvním stranám je tak zřejmé označení příslušných pozemků tvořící předmět nájmu dle tohoto odstavce.

Na základě v tomto odstavci již uvedených skutečností Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání:

- část pozemku parc. č. 2693/6, o výměře 236 m²,
- stavbu bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 2694/1 (dále také jako „**Hlavní objekt**“),
- stavbu klubovny, která není evidována v katastru nemovitostí, a jež je součástí pozemku parc. č. 2694/1 (dále také jako „**Vedlejší objekt**“),
- zbylou část pozemku parc. č. 2694/1 nezastavěnou Hlavním objektem a Vedlejším objektem,
- celý pozemek parc. č. 2694/2,

to vše v kat. území Hostivař, obec Praha, tak jak je vše blíže znázorněno v Zákresu společenského centra Stará hasičárna Hostivař, který je, jakožto **příloha č. 2**, nedílnou součástí této Smlouvy

(dále vše společně jen jako „**Předmět nájmu A**“),

- specifické vybavení, které se nachází na nebo v Předmětu nájmu A, kdy toto specifické vybavení je blíže uvedeno v **příloze č. 3**, jež je nedílnou součástí této Smlouvy (dále je jako „**Předmět nájmu B**“)

(„**Předmět nájmu A**“ a „**Předmět nájmu B**“ společně dále jen jako „**Předmět nájmu**“ nebo jako „**Společenské centrum**“).

3. Nájemce se za užívání Předmětu nájmu zavazuje hradit řádně a včas nájemné a další případné platby spojené s nájmem a užíváním Předmětu nájmu, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmětu nájmu za účelem:
 - provozu Předmětu nájmu, jakožto společenského, kulturního a komunitního centra, spočívající zejména v pořádání pravidelných uměleckých výstav, koncertů, setkání místních komunit a jiných obdobných aktivit směřujících k propojení historie, současného umění a společenského života v městské části Praha 15,

- využití venkovních prostor Předmětu nájmu pro posezení návštěvníků propojené se společenskými akcemi a za účelem provozu dětského hřiště,
 - celoročního provozu kavárny v Hlavním objektu.
2. Nájemce se zavazuje mít veškerá potřebná povolení, souhlasy, vyjádření a licence nutná k provozování činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle odst. 1 tohoto článku, zejména mít a disponovat příslušným živnostenským oprávněním, jinými veřejnoprávními povoleními k provozování podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu. Nájemce je zároveň povinen udržovat veškerá povolení a souhlasy v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu sjednaného dle této Smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou 3 let.**
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn jedenkrát uplatnit opci na prodloužení trvání nájmu dle této Smlouvy, kdy maximální doba, o kterou lze trvání nájmu dle uvedené opce prodloužit, je 5 let. Opce dle tohoto odstavce musí být Nájemcem uplatněna písemně u Pronajímatele, a to nejpozději 6 měsíců před skončením nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Pronajímatel toto právo opce akceptuje a v případě řádného a včasného uplatnění opce ze strany Nájemce dle tohoto odstavce dojde k prodloužení trvání nájmu v souladu s větou první tohoto odstavce.

IV. Nájemné, úhrady za službu a zařizovací předměty

1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí **229.000,- Kč/rok** (slovy: dvě stě dvacet devět tisíc korun českých). Nájem je dle 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné bezhotovostními převody na účet Pronajímatele č. ú. [REDACTED] pod **variabilním symbolem 3776000**, v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **19.083,40 Kč/měsíčně**, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který je nájemné placeno. Den, kdy je příslušná platba nájemného připsána ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele, se považuje za den provedení platby.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit nájemné dle tohoto článku počínaje od **1. 11. 2025**.
4. V případě prodlení Nájemce s uhrazením jakékoliv platby nájemného dle odst. 2 tohoto článku, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení s její úhradou.

5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného uvedená v odst. 1 a 2 tohoto článku bude upravena takto:
- a) počínaje rokem následujícím po roce v němž došlo k nabytí účinnosti této Smlouvy bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady městské části Praha 15, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok,
 - b) výměr, upravující výši nájemného dle tohoto odstavce, doručí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této Smlouvy a stane se tak její součástí.

Nájemce se zavazuje upravené nájemné dle tohoto odstavce platit v dohodnutých termínech.

6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel pro Nájemce zajišťuje pouze službu dodávky vody (vodné a stočné), týkající se užívání Předmětu nájmu, kdy veškeré zbylé služby, týkající se užívání Předmětu nájmu, je Nájemce povinen si zajistit na svoji odpovědnost a náklad u příslušných dodavatelů těchto služeb.
7. Úhrady za službu (vodné a stočné) a zařizovací předměty, jež se nacházejí na nebo v Předmětu nájmu, jsou stanoveny podle obecně závazných právních předpisů platných a účinných v době uzavření této Smlouvy a podle údajů uvedených ve výpočtovém listu, který je, jakožto **příloha č. 4**, nedílnou součástí této Smlouvy. Při změně obecně závazných právních předpisů, cenových předpisů nebo rozsahu služeb, provede Pronajímatel změnu výše úhrady. O této změně informuje nájemce vhodným způsobem, vč. zaslání nového výpočtového listu, který se stane novou přílohou této Smlouvy. Nájemce se zavazuje dle tohoto odstavce stanovené úhrady hradit Pronajímateli řádně a včas.

V.

Kauce

1. Smluvní strany společně prohlašují, že před dnem uzavření této Smlouvy složil Nájemce na účet Pronajímatele č. ú. [REDACTED] **pod variabilním symbolem [REDACTED]** částku ve výši **30.000,- Kč**, jakožto kauci (dále jen jako „**Nájemní kauce**“). Dle dohody Smluvních stran není Nájemní kauce úročena.
2. Nájemní kaucí se zajišťuje náležité plnění závazků a povinností vyplývajících pro Nájemce z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z Nájemní kauce v případě, že Nájemce nesplní kterýkoli z dále vyjmenovaných závazků:
- hradit řádně a včas jakékoli platby předvídané v této Smlouvě (zejména platby nájemného, úhrady za službu a za zařizovací předměty, smluvních pokut, úroků z prodlení a veškerých dalších peněžitých pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou),
 - jakoukoli povinnost podle této Smlouvy, jejíž nesplnění opravňuje Pronajímatele požadovat po Nájemci náhradu škody, bezdůvodné obohacení, či jiné náklady, jež Pronajímateli v důsledku toho vzniknou (zejména jestliže Nájemce jakkoliv poškodí či zničí jakoukoliv část Předmětu nájmu). Nájemní kauce rovněž zajišťuje práva a nároky Pronajímatele vzniklé vůči Nájemci na základě jeho odpovědnosti za jakoukoliv újmu či za bezdůvodné obohacení, týkající se Předmětu nájmu a jeho užívání.

3. Po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy se bude Nájemní kauce rovnat částce uvedené v odst. 1 tohoto článku. Pokud během doby trvání nájmu dle této Smlouvy Pronajímatel použije Nájemní kauci nebo její část dle tohoto článku, tak Nájemce je povinen doplnit Nájemní kauci do výše stanovené v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, a to do pěti (5) dnů ode dne, kdy obdrží písemnou výzvu Pronajímatele, aby tak učinil.
4. V případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy, bez ohledu na skutečnost, zda nájem Předmětu nájmu bude ukončen předčasně či nikoliv, bude Nájemní kauce nebo její zbývající nevyčerpaná část uhrazena zpět na účet určený Nájemcem, a to nejpozději do tří (3) měsíců ode dne ukončení nájmu dle této Smlouvy, ne však dříve, než dojde k vyklizení a protokolárnímu předání Předmětu nájmu ze strany Nájemce Pronajímateli a než budou Pronajímateli uhrazeny veškeré neuhrazené závazky Nájemce vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
5. Pronajímatel je oprávněn čerpat z prostředků Nájemní kauce i po skončení doby nájmu dle této Smlouvy, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků dle tohoto článku. Toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i v případě ukončení Smlouvy z důvodu její výpovědi ze strany Pronajímatele.

VI.

Předání Předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu předání Předmětu nájmu Nájemci dojde **nejpozději dne 5. 9. 2025**, kdy o tom bude vyhotoven předávací protokol, který bude podepsán oběma Smluvními stranami.
2. Nájemce prohlašuje, že:
 - si Předmět nájmu řádně prohlédl,
 - se dobře seznámil s charakterem Předmětu nájmu, s jeho umístěním, stavem, se způsobem jeho provozování a veškerou stavebně technickou dokumentací vztahující se k Předmětu nájmu,
 - mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající Předmětu nájmu, jeho užívání a provozování.
3. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) na svůj výlučný náklad a výlučnou odpovědnost zajistí veškeré právní, technické a faktické kroky nezbytné k zajištění odpovídajícího způsobu užívání Předmětu nájmu, a to tak, aby jeho užívání v souladu s účelem nájmu sjednaným v čl. II. odst. 1 této Smlouvy bylo v souladu s příslušnými právními předpisy,
 - b) s ohledem na jeho závazek v písm. a) tohoto odstavce:
 - zajistí na své náklady a odpovědnost vypracování všech potřebných dokumentací, vyjádření, projektů a žádostí,

- obdrží příslušné rozhodnutí, povolení či souhlasy orgánů veřejné správy, pokud je to vyžadováno právními předpisy, pro odpovídající způsob užívání Předmětu nájmu, tak aby byl v souladu se sjednaným účelem nájmu dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy.
4. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost, která bude ze strany Pronajímatele nezbytná pro dosažení odpovídajícího užívání Předmětu nájmu dle tohoto článku, nebude-li tato součinnost spojena s náklady nebo jinými povinnostmi Pronajímatele.
 5. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy mu Pronajímatel v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, předal průkaz energetické náročnosti vztahující se k Hlavnímu objektu a Vedlejšímu objektu, resp. jeho ověřenou kopii.

VII.

Údržba Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a zajišťovat na své náklady jeho běžný a pravidelný úklid,
 - b) provádět v Předmětu nájmu na všem jeho vybavení a na všech jeho systémech (mj. i zařizovací předměty) na své náklady a odpovědnost veškerou údržbu, opravy, revize, kontroly a dále udržovat na vlastní náklady a odpovědnost jakékoli zařízení (mj. i zařizovací předměty) a součásti Předmětu nájmu vč. zeleně, pěších komunikací a zpevněných ploch v použitelném stavu a v provozu, není-li dále v této Smlouvě stanoveno jinak,
 - c) udržovat a zajišťovat na své náklady a odpovědnost revize veškerých rozvodných systémů (vzduchu, vody, elektrické energie, plynu, odpadu, atd.) nacházející se na nebo v Předmětu nájmu a zajišťovat na vlastní náklady a odpovědnost jejich případné opravy,
 - d) dodržovat platné a účinné právní předpisy týkající se průběžné kontroly protipožárních zařízení, jež se nacházejí na nebo v Předmětu nájmu,
 - e) u elektronického zabezpečovacího systému, jenž je nainstalován v Hlavním objektu, zajistit na své náklady a odpovědnost jeho odbornou údržbu, provoz vč. jeho případného připojení na pult bezpečnostní ochrany,
 - f) zajišťovat veškerou údržbu, opravy a úpravy zařízení a věcí, která sám na nebo v Předmětu nájmu nainstaloval či vnesl.
2. Smluvní strany se dohodly, že roční technický audit a případnou bezpečnostní opravu herních a mobiliárních venkovních prvků, jež se nacházejí na nebo v Předmětu nájmu, zajišťuje Pronajímatel na své náklady a odpovědnost.
3. Jestliže Nájemce poruší své povinnosti ohledné řádného úklidu, údržby, revize, oprav nebo výměny na nebo v Předmětu nájmu dle této Smlouvy, Pronajímatel může požadovat, aby Nájemce bezodkladně provedl takový úklid, údržbu, revizi, opravu, výměnu nebo může Pronajímatel provést

takový úklid, údržbu, revizi, opravy nebo výměny sám, a to na náklady Nájemce, které Nájemce uhradí na základě výzvy Pronajímatele, a to ve splatnosti uvedené v příslušné výzvě.

4. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli jakýkoli nárok na snížení nebo prominutí nájemného ani nárok na náhradu škody v souvislosti s jakýmkoliv omezením užívání Předmětu nájmu nebo jakýmkoliv obtížemi způsobenými Nájemci v důsledku jakýchkoliv vad Předmětu nájmu nebo provádění údržby, oprav, revizí, stavebních úprav nebo rekonstrukcí na nebo v Předmětu nájmu.

VIII.

Závazková část

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu k účelu sjednanému v čl. II. odst. 1 této Smlouvy,
- b) zajistit provoz v Předmětu nájmu pouze v časovém rozpětí od 10:00 hod. do 22:00 hod; v případě předchozí domluvy Smluvních stran je dřívější započetí provozu na nebo v Předmětu nájmu možné,
- c) užívat Předmět nájmu takovým způsobem, aby předcházel nebezpečí, že by Předmět nájmu nebo jeho jakákoliv část byla zničena či poškozena,
- d) dodržovat při užívání Předmětu nájmu pravidla požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, a obecně závazné právní předpisy zejména bezpečnostní a protipožární předpisy, zajistit dodržování obecně závazných právních předpisů svými zaměstnanci a jakýmkoli třetími osobami zdržujícími se na nebo v Předmětu nájmu se souhlasem nebo s vědomím Nájemce,
- e) plnit povinnosti původce odpadů podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů po protokolárním předání a převzetí Předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu Předmětu nájmu vznikají),
- f) plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovu Předmětu nájmu na základě právních předpisů na úseku hygieny, bezpečnosti práce, památkové péče a při provozu speciálních zařízení,
- g) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na nebo v Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné Nájemcem, tak i vzniklé bez jeho vlivu či vůle,
- h) bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vznik jakýchkoliv vad nebo škod na nebo v Předmětu nájmu, jakož i na technologiích, rozvodech a konstrukcích Hlavního objektu nebo Vedlejšího objektu,
- i) že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neupraví vnější vzhled Předmětu nájmu, včetně umístění loga či reklamy na Předmětu nájmu. Pronajímatel není oprávněn odmítnout udělit tento souhlas bez udání vážného důvodu. Nájemce dále bere na vědomí, že jakékoliv úpravy vnějšího vzhledu Hlavního objektu vyžadují předchozí souhlas Národního památkového ústavu nebo příslušného orgánu státní památkové péče. Nájemce se v této souvislosti rovněž zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled Předmětu nájmu zejména je-li

v rozporu s dobrými mravy či s architektonickým nebo estetickým pojetím samotného Předmětu nájmu,

- j) že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neumístí v Předmětu nájmu své sídlo,
 - k) sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu nájmu podle této Smlouvy pojištění své odpovědnosti za jakoukoliv újmu způsobené třetím osobám v rámci své činnosti provozované v Předmětu nájmu nebo za jakoukoli újmu způsobenou jeho činností na nebo v Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých),
 - l) nejpozději do 10 dnů od předání Předmětu nájmu dle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy doručit Pronajímateli kopie pojistných smluv nebo pojistných certifikátů prokazujících uzavření sjednaného pojištění dle písm. k) tohoto odstavce. Nájemce je dále povinen kdykoliv po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy na písemnou výzvu Pronajímatele prokázat mu platnost a účinnost sjednaných pojištění, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci,
 - m) že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepřenechá Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetím osobám ve formě podnájmu, bezplatného užívání či jiné obdobné formě. V případě, že Pronajímatel udělí Nájemci souhlas s přenecháním Předmět nájmu do podnájmu nebo bezplatného užívání třetí osobě, bude Nájemce i nadále odpovídat za plnění a závazky dle této Smlouvy,
 - n) ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu na své náklady řádně vyklidit a předat je Pronajímateli ve stavu, v jakém byl v době, kdy je Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předmět nájmu bude navrácen uklizený. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší a podepiší Smluvní strany předávací protokol. V případě ukončení této Smlouvy výpovědí bez výpovědní doby je Nájemce povinen vyklidit a předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu vyžadovaném touto Smlouvou nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne účinnosti příslušné výpovědi. Pronajímatel je oprávněn v písemné instrukci požadovat, aby Nájemce některé či všechny provedené činnosti, stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru nebo technické zhodnocení Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu ponechal v Předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za zničení a znehodnocení jakéhokoliv zařízení Pronajímatele nacházející se na nebo v Předmětu nájmu.
 3. Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do jakékoliv části Předmětu nájmu po předchozím oznámení Nájemci a za přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do jakékoliv části Předmětu nájmu za tímto účelem. Ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, jiná podobná skutečnost (např. požár), nebo živelná pohroma, je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do jakékoliv části Předmětu nájmu i bez přítomnosti a vědomosti Nájemce nebo jím pověřené osoby, přičemž Pronajímatel je povinen následně informovat Nájemce o takovémto vstupu do Předmětu nájmu.
 4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za jakoukoliv újmu na věcech Nájemce, jeho zaměstnanců, klientům nalézajících se na nebo v Předmětu nájmu. Stejně tak Pronajímatel není odpovědný za jakoukoliv újmu nebo zranění vzniklé na nebo v Předmětu

nájmu Nájemci, jeho zaměstnancům, klientům nebo anebo jakýmkoliv třetím osobám. Nájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit Pronajímatele v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, újmami, náklady, nároky nebo vydanými rozsudky, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škody na majetku, ke kterým dojde na nebo v Předmětu nájmu.

5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí Nájemce na nebo v Předmětu nájmu provádět změny nebo pro zamýšlené užívání Předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny, stavební či jiné úpravy či opravy na nebo v Předmětu nájmu provedené se souhlasem Pronajímatele, přesahující rámec běžné údržby, provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby na nebo v Předmětu nájmu, a to bez písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu dle této Smlouvy, neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady Nájemce.
6. Oběma Smluvními stranami bylo sjednáno, že Nájemce není oprávněn požadovat, a to ani po ukončení nájmu dle této Smlouvy, po Pronajímateli úhradu jakýchkoli nákladů, které Nájemce vynaložil po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy či i před uzavřením této Smlouvy v souvislosti se změnami, úpravami nebo technickým zhodnocením Předmětu nájmu, a ani není oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku změn, úprav nebo technického zhodnocení Předmětu nájmu provedenými Nájemcem, ať již tyto Nájemcem provedené změny, úpravy nebo technické zhodnocení tvoří nedílnou součást jakékoliv části Předmětu nájmu či ať již Pronajímatel požadovali jejich odstranění či nikoliv.
7. Nájemce je oprávněn provádět daňové a účetní odpisy investičních prostředků vložených do Předmětu nájmu po celou dobu trvání této Smlouvy.

IX.

Kulturní a společenské využití Společenského centra

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy povinen bezúplatně strpět víceúčelové využití Společenského centra ze strany Pronajímatele za účelem pořádání zejména: společenských akcí, vernisáží, koncertů, přednášek, setkání spolků, komunitní workshopů, recitálů, společenských akcí Pronajímatele, jakožto samosprávného celku, a dalších obdobných akcí (dále jen jako „**Akce**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že za účelem odpovídajícího provozu Společenského centra a za účelem pořádání Akcí se Nájemce zavazuje zejména:
 - a) spolupracovat s pověřeným kurátorem Společenského centra, který bude určen Pronajímatelem (dále jen jako „**Kurátor**“), kdy Nájemci bude Pronajímatelem písemně sděleno, kdo je tímto Kurátorem; stejně tak bude Pronajímatelem postupováno i v případě změny osoby Kurátora,
 - b) spolupracovat s Kurátorem a kronikářkou Pronajímatele při přípravách a bezúplatném umístění:
 - stálých výstavních expozic historických artefaktů městské části Praha 15 v horním patře Hlavního objektu,

- stálých historických fotografií vč. závěsného výstavního systému ve spodním patře Hlavního objektu,
 - rotujících výstav ve Vedlejšímu objektu, týkající se děl žijících a nežijících umělců se vztahem k městské části Praha 15, studentů ZUŠ, či významných umělců z ČR,
- c) zajistit vzájemnou synergii jednotlivých částí Společenského centra při konání Akcí nebo výstav dle písm. b) tohoto odstavce, a to vč. zajištění odpovídajícího provozu kavárny v Hlavním objektu pro návštěvníky Akce nebo výstav dle písm. b) tohoto odstavce.
3. Kurátor bude o připravovaných Akcích s jedno (1) měsíčním, resp. šesti (6) měsíčním předstihem (u vícedenních akcí), písemně informovat Nájemce, a to včetně popisu předpokládaných omezujících vlivů na provoz Nájemce na nebo v Předmětu nájmu, kdy Nájemce je povinen taková omezení bezúplatně strpět, a to bez nároku na jakoukoliv slevu na nájemném. V případě, že by se Akce konala mimo časové rozpětí od 10:00 hod. do 22:00 hod., je nutný předchozí souhlas Nájemce s takovou Akcí.
4. Nájemce se zavazuje bezúplatně poskytnout Společenské centrum Pronajímateli pro oficiální prezentaci Společenského centra veřejnosti v rámci akce „Dny Prahy 15“, a to dne 7. září 2025 v časovém rozpětí od 7:00 hod. do 22:00 hod. Za účelem pořádání uvedené akce se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost.

X.

Ukončení Smlouvy

1. Tuto Smlouvu lze ukončit pouze z důvodů a způsoby uvedenými v této Smlouvě.
2. Nájem Předmětu nájmu podle této Smlouvy skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) na základě písemné dohody podepsané oběma Smluvními stranami,
 - c) výpovědí v souladu s touto Smlouvou.
3. Pronajímatele je oprávněn jednostranně ukončit tuto Smlouvu výpovědí, a to z následujících důvodů a za následujících podmínek, kdy následující případy jsou považovány za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce:
 - a) Nájemce z jakéhokoliv důvodu v rozporu s čl. II. odst. 2 této Smlouvy nedisponuje příslušnými povoleními nebo souhlasy nezbytnými k provozování činnosti v Předmětu nájmu zejména, pokud povolení nebo souhlasy nebyly vůbec Nájemci uděleny, byly zrušeny nebo jakkoliv pozbyly platnosti,
 - b) Nájemce je v prodlení s placením jakékoli platby nájemného nebo jakéhokoliv jiného splatného finančního závazku vyplývajícího z této Smlouvy, a toto prodlení trvá více než dvacet (20) dnů,
 - c) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy,

- d) Nájemce porušil jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících pro něho z čl. V. této Smlouvy, kdy toto porušení neodstranil ani na základě písemné výzvy Pronajímatele, a to ve výzvě stanovené lhůtě, která nesmí kratší než tři (3) pracovní dny,
 - e) Nájemce porušil jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících pro něho z čl. IX. této Smlouvy, kdy toto porušení neodstranil ani na základě písemné výzvy Pronajímatele nebo Kurátora, a to ve výzvě stanovené lhůtě, která nesmí kratší než tři (3) pracovní dny,
 - f) Nájemce postoupil nebo převedl práva a povinnosti vyplývajících mu z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu nebo její část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - g) Nájemce provede na nebo v Předmětu nájmu jakékoliv změny, stavební úpravy apod. v rozporu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
4. V případě jakéhokoliv porušení dle předchozího odstavce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu kdykoliv ukončit výpovědí. V takovém případě je výpovědní doba jeden (1) měsíc a počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi Nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, pokud:
- a) příslušný insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce,
 - b) příslušný insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce,
 - c) Nájemce sám podá insolvenční návrh na svůj majetek nebo návrh na oddlužení.
6. Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí v tří (3) měsíční výpovědní době, běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli, a to výlučně z následujících výpovědních důvodů:
- a) Předmět nájmu se stane bez důvodů na straně Nájemce zcela nezpůsobilým ke smlouvenému užívání po dobu delší než tři (3) nepřetržité trvající měsíce,
 - b) dojde ke zničení nebo k vážnému poškození Předmětu nájmu nezpůsobené zaviněním Nájemce.
7. Výpověď musí být řádně odůvodněna a v písemné formě doručena druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo do datové schránky příslušné Smluvní strany.

XI.

Smluvní pokuty

1. V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. II. odst. 1 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat.
2. V případě, že Nájemce je po skončení této Smlouvy v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle č. VIII. odst. 1 písm. n) této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle této Smlouvy Pronajímateli.

3. V případě, že Nájemce je v prodlení s uhrazením nebo doplněním Nájemní kauce podle čl. V. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z částky, kterou má Nájemce povinnost doplnit nebo kterou má uhradit, a to za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však ve výši 300,- Kč za každý započatý den prodlení.
4. V případě, že Nájemce poruší povinnost mít sjednané pojištění dle čl. VIII. odst. 1 písm. k) této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i jen započatý den, ve kterém Nájemce nebude mít sjednané toto pojištění.
5. V případě, že Nájemce je v prodlení s předložením kopií pojistných smluv nebo pojistných certifikátů dle čl. VIII. odst. 1 písm. l) této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
6. V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv další povinnost vyplývající mu z této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč každé jednotlivé porušení takové povinnosti.
7. Ujednáními o smluvních pokutách ani zaplacením smluvních pokut podle této Smlouvy nejsou dotčeny nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti Nájemcem v plné výši včetně náhrady škody převyšující výši smluvní pokuty. Veškeré smluvní pokuty podle této Smlouvy jsou splatné do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty Nájemci.

XII.

Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu nebo její část na třetí osobu, jakož i postoupit jakékoliv práva či převést jakoukoliv povinnost vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Pronajímatel potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada městské části Praha 15 svým usnesením č. R - 1136 ze dne 11. 6. 2025. Záměr na pronájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Pronajímatele v období od 15. 5. 2025 do 2. 6. 2025.
4. 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.
5. Obsah této Smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou Smluvních stran formou písemných dodatků k této Smlouvě, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že Pronajímatel je subjektem, na něhož se vztahují povinnosti dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto

smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a Smlouva tak může podléhat zveřejnění dle uvedeného zákona, případně dalších právních předpisů ukládajících stejnou či obdobnou povinnost. Zveřejnění Smlouvy provede Pronajímatel, kdy v tomto případě Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Pronajímatelem, která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení, datum podpisu a text této Smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním této Smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy
10. Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž Nájemce obdrží po jednom stejnopise a Pronajímatel po třech stejnopisech.
11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – geometrický plán č. 5030-140/2025

Příloha č. 2 – zakres Společenského centra

Příloha č. 3 – specifické vybavení Společenského centra

Příloha č. 4 – výpočtový list
12. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem protokolární předání a převzetí Společenského centra dle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy.
13. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a nepříčí se dobrým mravům, kdy na důkaz toho připojují Smluvní strany své podpisy.

V Praze dne.

za Pronajímatele:

Michal Fraunterka

■
místostarosta Městské části Praha 15

Na základě usnesení RMČ Praha 15

č. R - 1136 ze dne 11. 6. 2025

V Praze dne ...

za Nájemce:

Jaroslav Bejvančícký

