



0015	0	ZOMI	18
------	---	------	----

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5 - Smíchov

IČO: 063631

DIČ: CZ00063631

zastoupena Ing. Pavlem Richterem, starostou

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Občanské sdružení Alternativa II, z.s.

se sídlem: Terronská 894/56, Bubeneč, 160 00 Praha 6

IČO: 27026345

DIČ: CZ27026345

zastoupené Ing. Markem Semerádem, předsedou spolku

(dále jako „*nájemce*“)

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

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k pozemku parc. č. 467/13, jehož součástí je budova č. p. 463, vše v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, na adrese Praha 5, Pod Žvahovem 21b (dále jen „**budova**“), zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1240 pro k. ú. Hlubočepy, obec Praha.
2. V budově se v jejím 2. podzemním podlaží nacházejí prostory části krytu civilní obrany o celkové podlahové ploše prostor 59,6 m² (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je přesně specifikován v příloze č. 1 této smlouvy –Zákras předmětu nájmu, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Čl. II

Nájemní vztah a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I., odst. 2 této smlouvy nájemci do užívání a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování volnočasových kreativních dílen/zkušeben/ateliérů zaměřených na výtvarné, hudební, divadelní a pohybové aktivity, nebo jako hudební zkušebnu.
3. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odst. 2. tohoto článku.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, s účinností od 1. 7. 2018.** Smluvní strany se dohodly, že takovou výpověď je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu.
2. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
3. Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně.

Čl. IV

Nájemné

1. Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu roční nájemné ve výši **1.000,- Kč** (slovy: tisíc korun českých), tj. **250,-Kč/čtvrtletně.** Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Pronajímatel je v druhém a následujících kalendářním rocích trvání této smlouvy oprávněn zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index (index růstu spotřebitelských cen), který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení dochází bez dalšího návrhu pronajímatele, vždy od splátky za II. čtvrtletí příslušného roku. V této splátce bude poukazována i valorizace za I. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.

Čl. V

Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby poskytnuté pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu. Roční úhrada za služby je stanovena na částku ve výši **4.200,- Kč** (slovy čtyři tisíce dvě stě korun českých),

tj. 1.050,- Kč/čtvrtletně.

2. Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejících předpisů. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

Čl. VI

Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

1. Úhrada nájemného spolu se službami bude prováděna čtvrtletně na základě vystaveného daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) pronajímatelem převodem na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED] vedený u České spořitelny a.s.
2. Nájemné bude fakturováno pronajímatelem vždy k prvnímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 20 dnů od vystavení faktury nájemci. Faktura, kterou vystaví pronajímatel, bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných zákonů.
3. Na faktuře bude uvedeno číslo této smlouvy. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn ji vrátit pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší původní lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury nájemci.
4. Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 5 kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 kalendářní měsíc, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je tříměsíční. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
6. Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII

Jistota

1. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši 250,- Kč (slovy: dvě stě padesát korun českých) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., č. účtu:

██████████, variabilní symbol: ██████████. Doklad o zaplacení jistoty bude nájemcem pronajímateli předložen nejpozději při předání podepsané smlouvy.

2. Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami a doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započítal své veškeré pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
3. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši dle odstavce 1 tohoto článku, a to nejpozději do 30 dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, přičemž výpovědní doba je tříměsíční.
4. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této jistoty.

Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci pronajímatelem vrácena nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto smlouvou. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas.

Čl. VIII.

Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně.
3. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav,

keré má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
7. Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a splnění této povinnosti pronajímateli doložit předložením kopie pojistné smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti může být považováno za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.

Čl. IX.

Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
4. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. X

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na svoje náklady provedl stavební práce, které spočívají v úpravách předmětu nájmu za účelem provozování volnočasových kreativních dílen/zkušeben/ateliérů zaměřených na výtvarné, hudební, divadelní a pohybové aktivity či jako hudební zkušebny (dále též jen „stavební úpravy“), a to podle projektové dokumentace – návrhu stavebních úprav schválených

pronajímatelem jako vlastníkem předmětu nájmu a budovy, příp. orgánem památkové péče a příslušným stavebním úřadem, vyžaduje-li to povaha stavebních úprav.

2. Stavební úpravy budou spočívat v provedení úprav předmětu, zejména v zabudování dočasných oddělovacích příček, s povinností nájemce při ukončení nájmu příčky odstranit.
3. Nájemce je povinen zpřístupnit staveniště stavebnímu technikovi, zaměstnanci Odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 5 a pracovníkovi správce budovy z důvodu provádění stavebního dozoru vlastníka při stavbě.
4. Nájemce bude předmět nájmu, s ohledem na jím prováděné stavební úpravy předmětu nájmu a vynaložené náklady na tyto stavební úpravy, první měsíc nájmu, od uzavření této smlouvy, užívat bez povinnosti platit nájemné. Po uplynutí této lhůty bude nájemci účtováno nájemné sjednané v čl. IV této smlouvy.
5. V rámci stavebních úprav nebude nájemce rušit klid a pořádek v budově a nebude obtěžovat ostatní nájemce v budově. Společné prostory v budově, které bude nájemce při stavebních úpravách užívat, bude udržovat v čistotě a pořádku. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav bude postupovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a zdraví třetích osob, popř. pronajímatele a bude si počínat s nejvyšší obezřetností.
6. Dokončenou či zkolaudovanou stavbou se nemění vlastnická práva k budově.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli, popř. třetím osobám, v plném rozsahu škodu, vzniklou při provádění stavebních úprav, a to jejím plným odstraněním nebo úhradou nákladů vzniklých v souvislosti s odstraněním škody.
8. Nájemce je povinen informovat vlastníka objektu/správce o dokončení povolených stavebních úprav.
9. Náklady na stavební úpravy dle tohoto článku této smlouvy, včetně všech poplatků spojených se stavebním řízením, hradí nájemce.
10. Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, nájemce se tohoto nároku vzhledem ke sjednané výši nájemného výslovně vzdává.
11. V případě, že pronajímatel odstoupí od smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených, nebo tuto smlouvu vypoví, je nájemce povinen na vlastní náklady uvést předmět nájmu a související prostory poskytnuté pro realizaci stavebních úprav do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak a pokud je to s ohledem na stav a charakter provedených stavebních úprav účelné.

Čl. XI

Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, s výjimkou těch sjednaných v čl. X této smlouvy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, který si prohlédl a shledává jej způsobilým k plnění dle této smlouvy.

Čl. XII

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou.

Čl. XIII

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah lze ukončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. výpovědí kterékoliv ze smluvních stran dle ust. čl. III. odst. 1 této smlouvy,
 - c. výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě. Výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi bez výpovědní doby je tato účinná okamžikem doručení druhé smluvní straně,
 - d. odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v zákoně či této smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
3. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo

též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XV Povinná ustanovení

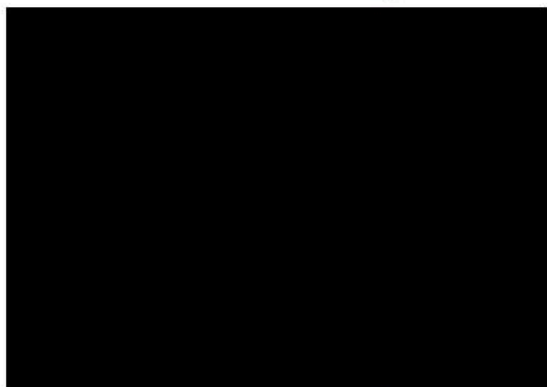
1. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do 3 měsíců ode dne podpisu smlouvy, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části č. 24/735/2018 ze dne 06.06.2018.
3. Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 10.4.2018 do 27.4.2018.

Čl. XVI Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran, a účinnosti dne 01. 07. 2018, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
2. Tato smlouva byla sepsána v 6 (šesti) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží nájemce a správní společnost a po 4 (čtyřech) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
3. Změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami

4. Pronajímatel v souladu s §7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předá nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, zpracovaného Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D. dne 9. 4. 2016.
5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále obecně závaznými právními předpisy.
6. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
7. K této smlouvě náleží následující přílohy:
Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

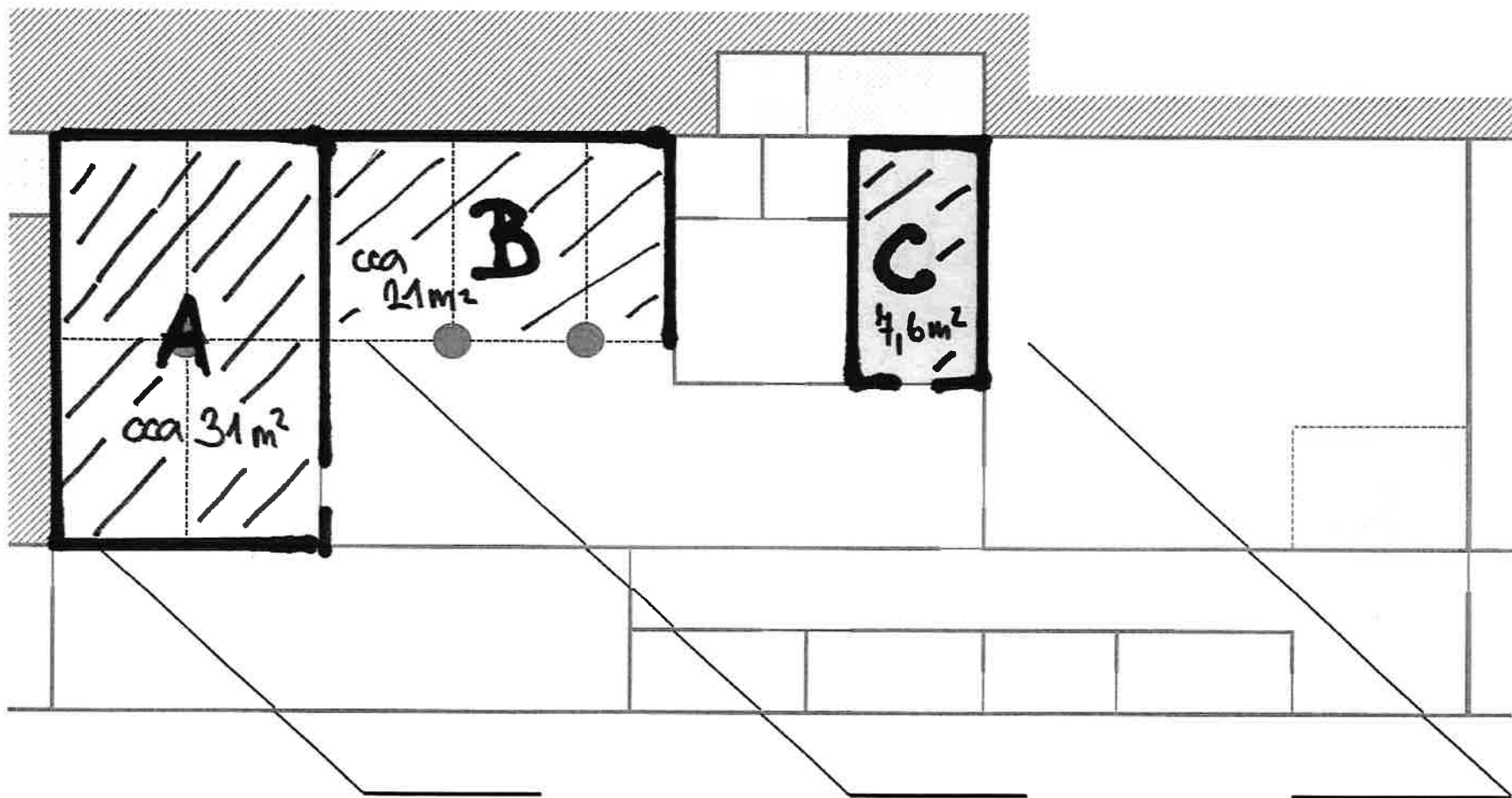
V Praze dne 15-06-2018



V Praze dne 14.6.2018



.....
Občanské sdružení Alternativa II
Ing. Marek Semerád
nájemce



Priloha č. 1