

Důvodová zpráva

Ústředna, s.r.o. je nájemcem objektu č. p. 669, v ulici Holandská, č. o. 1, v k. ú. Vršovice, na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2020/OBN/1169 uzavřené dne 28. 8. 2020 ve znění dodatků č. 1 a 2 k ní uzavřených (dále jen Smlouva). Účelem nájmu je provozování kulturního zařízení - produkční dům VZLET (příloha č. 4).

Dle čl. III bod 2 Smlouvy si sjednaly smluvní strany opci prodloužení nájemní smlouvy ve prospěch nájemce. Na včas podanou žádost nájemce se pronajímatel zavazuje prodloužit nájemní smlouvu do 31. 12. 2026. Nájemce je oprávněn žádost o prodloužení nájmu podat nejpozději do 1. 9. 2021, pronajímatel se zavazuje nejpozději do 31. 10. 2021 nájemci sdělit, zda se nájem prodlužuje. Toto ustanovení Smlouvy společnost Ústředna, s.r.o. (dále jen Nájemce) splnila podáním Žádosti o prodloužení nájmu ze dne 4. 6. 2021 (příloha č. 1).

Výše nájemného je v souladu se „starými“ Zásadami hospodaření s nebytovými prostory, platnými do 3. 2. 2021, kde bylo v odst. 5.3.3 stanoveno nájemné pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.) ve výši 200 Kč/m²/rok (příloha č. 3).

Dle „nových“ Zásad hospodaření s nebytovými prostory, platných od 4. 2. 2021, je v odst. 5.3.3 stanoveno nájemné pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.) v minimální výši 200 Kč/m²/rok (příloha č. 2).

Nájemné je nájemcem hrazeno řádně a včas.

Vyjádření OBN/NP: Nemá námitek ke schválení opce a tím i prodloužení nájmu do 31. 12. 2026 ve prospěch nájemce Ústředna, s.r.o.

Na jednání KMN dne 30. 8. 2021 se závěrem: SOUHLASÍ se schválením opce a tím i prodloužením nájmu do 31. 12. 2026 ve prospěch nájemce Ústředna, s.r.o. a v rámci dodatku, ve kterém bude promítnuto prodloužení nájmu, bude řešen i posun období pro zvýšení nájmu, a to od 1. 9. 2022 (z původně 1. 1. 2022) (příloha č. 5, bod Poř. č. 3/1).

Žádost nájemce ze dne 4. 6. 2021

Vzlet | Ústředna, s.r.o. | Holandská 669/1 | 101 00 Praha 10 - Vršovice | IČO: 03495159 | DIČ: CZ03495159

Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
Ing. Roman Březina, vedoucí
Odbor bytů a nebytových prostor
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Vaše zn.: 2020/OBN/1169

V Praze dne 3. června 2021

Žádost o prodloužení nájmu

Vážený pane inženýre,

v souladu čl. III., bodem 2. Smlouvy o nájmu č. 2020/OBN/1169 žádáme o uplatnění opce ve prospěch naší společnosti na prodloužení nájmu na období do 31. 12. 2026.

S úctou,


MgA. Petr Prokop
jednatel


IC Praha 10
doručeno: 04.06.2021
10 - 247577/2021
prilohy: 1 sv.priloh:

mp10es148ee58

www.vzlet.cz

Příloha č. 2

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (výňatek),
platné od 4. 2. 2021

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	list č. 1/13 vydání: 4
Dokumentace QMS QI 63-01-09	

**Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými
městské části Praha 10**

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
zpracoval	vedoucí OBN	Ing. Roman Březina	4.2.2021	Březina, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	4.2.2021	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	JUDr. Jana Hatalová, MBA	4.2.2021	Hatalová, v.r.
schválil	Zastupitelstvo MČ	ZMČ č. 22/7/2021	25.01.2021	ZMČ

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

ÚMČ Praha 10
QJ 63-01-09

str. 8/13

c) nebytové prostory v horším technickém stavu či bez přístupu světla, sociálního zařízení a vody, např. sklady (1. podzemní podlaží a níže);

d) garáže a garážová stání.

5.3.2 Pro takto rozčleněné nebytové prostory se určí minimální výše nájemného za 1 m²/rok následovně:

Kvalita NP	Minimální výše nájemného v Kč/m ² /rok
a) první stupeň kvality	1.350,-
b) druhý stupeň kvality	1.150,-
c) třetí stupeň kvality	550,-
d) garáže a garážová stání	800,- (+ DPH)

5.3.3 Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod., je určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok.

5.3.4 Pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám je určeno nájemné ve výši 800 Kč/m²/rok.

5.3.5 Pokud nedojde k pronájmu NP ani po třetím vypsání veřejné nabídky na nájem nebytového prostoru bude minimální výše nájemného snížena o 25 %.

5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor


5.4.1 Veřejná nabídka na nájem volných nebytových prostor/záměr pronájmu musí být zveřejněn na úřední desce ÚMČ a na webových stránkách MČ po dobu nejméně 15 dnů. Veřejná nabídka může být zveřejněna i v obecních novinách, na internetových realitních portálech nebo může být vyvěšena přímo na NP.

5.4.2 Veřejná nabídka musí obsahovat tyto údaje:

- adresu NP;
- katastrální území;
- číslo NP;
- podlaží NP;
- počet m²;
- minimální sazbu v Kč/m²/rok;
- kvalitu NP;
- kolaudovaný poslední stav NP;
- finanční jistotu;
- další podmínky veřejné nabídky.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (výňatek),
platné do 3. 2. 2021

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	<div style="text-align: right;">list č. 1/13 vydání: 3</div> <div style="text-align: center;"> Dokumentace QMS QI 63-01-09 </div>

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
zpracoval	pověřený vedením OMP	Mgr. Petr Janů	30.6.2016	Janů, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	1.7.2016	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	Ing. Martin Slavík	7.7.2016	Slavík, v.r.
schválil	Zastupitelstvo MČ	ZMČ č. 10/45/2016	1.6.2016	ZMČ

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

ÚMČ Praha 10
OJ 63-01-09

list 8/13

5.3 Členění nebytových prostor

5.3.1. Nebytové prostory se člení podle kvality takto:

- a1) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, s elektřinou, s dostatečným přístupem světla – např. obchodní plochy, prodejny, restaurace (NP v 1. nadzemním podlaží a výše, mimo podkrovi);
- a2) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, s elektřinou, s dostatečným přístupem světla – např. kanceláře, ateliéry (NP v 1. nadzemním podlaží a výše, mimo podkrovi);
- b1) nebytové prostory, které nesplňují některou podmínku kvality a) – např. sklady (NP v 1. nadzemním podlaží a výše bez sociálního zařízení, vody, nebo NP v 1. podzemním podlaží, včetně podkrovi se sociálním zařízením);
- b2) nebytové prostory s malými okny v úrovni venkovního terénu, kde je rozdíl mezi podlahovou plochou a okolním terénem v průměru vyšší než 1,5 m (NP v 1. podzemním podlaží a níže);
- c) nebytové prostory v horším technickém stavu či bez přístupu světla, sociálního zařízení, vody – např. sklady (NP v 1. podzemním podlaží a níže);
- d) garáže a garážová stání;
- e) ateliéry – nebytové prostory kolaudované jako ateliéry.

5.3.2. Pro takto rozčleněné nebytové prostory se určí minimální výše nájemného za 1 m²/rok následovně:



Kvalita NP	Minimální výše nájemného v Kč/m ² /rok
a1) první stupeň kvality	1.350
a2) druhý stupeň kvality	1.250
b1) třetí stupeň kvality	1.000
b2) čtvrtý stupeň kvality	800
c) pátý stupeň kvality	400
d) garáže a garážová stání	600
e) ateliéry	800

5.3.3. Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod., je určeno nájemné ve výši 200 Kč/m²/rok.

5.3.4. Pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám je určeno nájemné ve výši 220 Kč/m²/rok.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Smlouva o nájmu č. 2020/OBN/1169

 <p>Městská část Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10 IČ: 00063941 DIČ: CZ00063941 zastoupena paní Renatou Chmelovou, starostkou k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor bankovní spojení č. ú.: 19018-2000733369/0800 variabilní symbol: (dále jen pronajímatel)</p> <p>a</p> <p>Ústředna, s.r.o. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 232271 se sídlem Litovická 357/11, Liboc, 161 00 Praha 6 IČ: 034 95 159 DIČ: CZ03495159 Zastoupena: Petrem Prokopem, narozeným 30. 11. 1977, bytem Litovická 357/11, Liboc, 161 00 Praha 6</p> <p>Janem Macolou, narozeným 24. 12. 1979 bytem Korunní 1209/76, Vinohrady, 101 00 Praha 10 bankovní spojení: č. ú. 345607/5500 (dále jen nájemce) (pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „smluvní strany“)</p> <p>uzavírají na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 835 ze dne 22. 10. 2019, podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto</p> <p style="text-align: center;">nájemní smlouvu</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p style="text-align: center;">Předmět nájmu</p> <p>1. Pronajímatel má na základě zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu, svěřeny do správy věci, které jsou vlastnictvím hl. m. Prahy a které pronajímá nájemci:</p>	<p>OSOBNĚ PŘEVZAL p(i): <u>PETR PROKOP</u> r.č. <u>77 1130/0722</u> č. OP dne <u>7.9.2020</u> podpis</p> 
	<p>Smlouva o nájmu č. 2020/OBN/1169</p>

a) Objekt „kreativní prostor“ č. p. 669 o celkové výměře 1.806,32 m², na pozemku parc. č. 8, 10/3, 548/2 a 11/1,, č. o. 1, v ulici Holandská, vše v k. ú. Vršovice, zapsáno na LV č. 1035 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, svěřeno do správy m. č. Praha 10 (dále jen Objekt).

b) Soubor věcí movitých, jejichž seznam bude součástí předávacího protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 4 této smlouvy ve smyslu ustanovení odst. 2 tohoto článku.

Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 4 této smlouvy, a to nemovitosti a věci movité ke dni podpisu tohoto protokolu. Součástí protokolu jsou příslušné platné revizní zprávy zařízení, u kterých je to předepsáno zákonem.

2. Nájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že pronajímané nemovitosti i veškeré pronajímané věci movité prohlédl a seznámil se s jejich stavem, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu do nájmu přebírá a přijímá.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu pro účely provozování kulturního zařízení – **produkční dům VZLET** - k produkci a uveřejňování divadla a vážné hudby, realizace projektů z oblasti digitálních médií a uměleckého vzdělávání doplněné o menší projekty z oblasti výtvarného umění, společenských akcí a současné hudby, dle nabídky nájemce ze dne 9. 9. 2019 učiněné pronajímateli v rámci výběrového řízení „*Veřejná nabídka na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor k účelu využití jako „kreativní prostor“ č. j. P10-076549/2019 zveřejněné od 16. 7. 2019 do 6. 9. 2019, která tvoří samostatnou přílohu této smlouvy*

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do **31. 12. 2021** (slovy: třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvacet jedna).
2. Na dobu od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2026 sjednávají smluvní strany opci prodloužení nájemní smlouvy ve prospěch nájemce. Na včas podanou žádost nájemce se pronajímatel zavazuje prodloužit nájemní smlouvu do 31. 12. 2026 (slovy: třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvacet šest). Nájemce je oprávněn žádost o prodloužení nájmu podat nejpozději

do 1. 9. 2021, pronajímatel se zavazuje nejpozději do 31. 10. 2021 nájemci sdělit, zda se nájem prodlužuje. Pronajímatel je oprávněn neprodloužit nájem pouze v případě hrubého porušení povinností nájemce z nájemní smlouvy dle ustanovení (čl. III. odst. 3 písm. e) této smlouvy. Nájem věcí nemovitých začíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy. Nájem věcí movitých začíná dnem předání movitých věcí pronajímatelem nájemci formou písemného předávacího protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 4 této smlouvy.

3. Nájem založený touto smlouvou končí:

- a) uplynutím doby nájmu s přihlédnutím k ustanovení čl. III odst. 2;
- b) písemnou dohodou obou smluvních stran;
- c) zánikem nájemce;
- d) zánikem předmětu nájmu;
- e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu hrubého a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany nájemce. Na hrubé porušení pronajímatel nájemce nejprve písemně upozorní (postačuje forma emailové zprávy) a poskytne mu lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší 15 dnů od doručení písemného oznámení. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
- f) písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu hrubého a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany pronajímatele. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Hrubým porušením této nájemní smlouvy se rozumí zejména:

- a) užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu;
- b) užívání předmětu nájmu v rozporu s čl. VI. odst. 8. této smlouvy;
- c) prodlení s placením nájemného a služeb;
- d) nájemcem zaviněný vznik škody na předmětu nájmu v rozsahu vyžadujícím k jejímu odstraňování nebo likvidaci činnost a vynakládání nákladů ze strany pronajímatele nebo jeho pojišťovny, pro účely výpovědi se za škodu na předmětu nájmu nepovažuje škoda ve výši menší než 20.000 Kč;
- e) stavební úpravy předmětu nájmu provedené bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy, učinit na příslušném oddělení pro správu nebytových prostor

Úřadu m. č. Praha 10 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 835 ze dne **22. 10. 2019** sjednává ve výši **200 Kč/m²/rok** bez DPH, tedy **361.264 Kč** (slovy: **tři sta šedesát jedna tisíc dvě sta šedesát čtyři koruny české**) ročně bez DPH za pronájem nemovité věci. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného. Nájemné za pronajaté věci movité činí **15 832 Kč** (slovy: **patnáct tisíc osm set třicet dvě koruny české**) měsíčně bez DPH. K nájemnému za movité i nemovité věci bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů. Nájemce se zavazuje platit nájemné vždy do 5. dne kalendářního měsíce, za něž je nájemné splatné.

Na období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2026 je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle pronajímatelem jednostranně stanovených Zásad hospodaření s nebytovými prostorami svěřenými městské části Praha 10, a to dle části platné pro nájemné v zájmu obce. Zvýšené nájemné bude nájemce povinen platit za období od 1. 1. 2022 včetně na základě oznámení o zvýšení nájemného doručeného nájemci. Doručí-li pronajímatel oznámení o zvýšení nájemného po 1. 1. 2022, bude zvýšené nájemné splatné za období od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení.

2. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace dané indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část indexu nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné, stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna.

V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného a příslušnou DPH bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé nájemci nájemné v roce 2022, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2021.

3. Nájemce je povinen zajistit si dodávky veškerých médií a služeb spojených s provozem předmětu nájmu (zejména plyn, teplo, teplou užitkovou vodu, elektrickou energii, telefonní a datové služby, odvoz odpadu, úklid, hlídání objektu, poplatky za revize předmětu nájmu a za revize zařízení instalovaných v předmětu nájmu atd.) sám tedy svým jménem a na svůj účet.
4. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých a návštěvníků Objektu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č.133/1985 Sb., zákona č. 89/2012 Sb., zákona č.203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/1986 Sb.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na kontrolu stavu předmětu nájmu. Tuto kontrolu bude pronajímatel provádět ve vhodném termínu, zpravidla po předchozí dohodě s nájemcem.
2. Pronajímatel umožní nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy potřebné k udržení podstaty budovy jako opravy střechy, pláště budovy, nosných konstrukcí, rozvodů, přípojek apod. a opravy nad limit stanovený pro opravy nájemci.
3. Pronajímatel zadává a hradí veškeré výdaje na opravy a změny předmětu nájmu, které mají charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, které sám (též i na návrh nájemce) určí. Ostatní stavební a technické úpravy předmětu nájmu, které mají rovněž charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, mohou být prováděny nájemcem, podnájemci

nebytových prostor nebo třetími osobami pouze na základě samostatné smlouvy uzavřené s pronajímatelem.

4. K umístění reklam, reklamních ploch a vývěsních štítů nebo podobným znamením na předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou. Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas ke smlouvám o podnájmu s podnájemci bez zbytečného odkladu.
5. O vyřazení a likvidaci opotřebovaných pronajatých movitých věcí rozhoduje pouze pronajímatel, a to na návrh nájemce. Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas k likvidaci, či vyřazení bez zbytečného odkladu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci nebo návštěvníky Objektu, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo i jeho část do podnájmu, až po předchozím souhlasu pronajímatele. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu. Nájemce je povinen doručit pronajímateli jedno vyhotovení příslušné podnájemní smlouvy ve lhůtě jednoho týdne od jejího uzavření. Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky musí být odsouhlaseny pronajímatelem, s následujícími výjimkami v případech, kdy:
 - a) doba podnájmu nepřesáhne 90 dní v kalendářním v roce;
 - b) doba podnájmu nepřesáhne 20 hodin týdně, a to maximálně na dobu jednoho roku.

V těchto případech není předchozí souhlas pronajímatele třeba, nájemce je však povinen tuto skutečnost pronajímateli oznámit (s výjimkou krátkodobých jednorázových podnájmu na jednotlivé akce nepřevyšujících 20 hodin týdně) a spolu s oznámením mu doručit 1 vyhotovení uzavřené podnájemní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. VI. odst. 2. Ostatní podmínky podnájemních smluv je nájemce oprávněn sjednávat dle svého uvážení, avšak vždy tak, aby nedošlo k poškození zájmů pronajímatele a byl respektován účel nájmu ve smyslu ustanovení čl. II. této smlouvy.

3. Nájemce odpovídá za škody, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci nebo jinými osobami (např. návštěvníků, diváků apod.), které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují, přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajaté nemovitosti pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajatou nemovitost pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace. Nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětné nemovitosti v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny, zejména umísťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu a jejichž věcný a finanční rozsah je stanoven v příloze č. 6 této smlouvy. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami k užívání předmětu nájmu stanovených stavebním úřadem v rozhodnutí o zkušebním provozu a následně v kolaudačním rozhodnutí.

8. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami k užívání předmětu nájmu stanovených stavebním úřadem v rozhodnutí o zkušebním provozu a následně v kolaudačním rozhodnutí. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (OZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou (zejména správcem) pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
10. Do 15 dnů po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté věci nemovité i věci movité, které jsou předmětem nájmu, protokolárně předat pronajímateli včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování a provedených inventurách těchto věcí. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
11. Nájemce se dále zavazuje:
- a) provádět na vlastní náklady jednou ročně inventarizaci pronajatého majetku a předkládat pronajímateli tuto aktualizovanou inventarizaci nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku;
 - b) umožnit zástupcům pronajímatele účast při inventarizaci a přizpůsobit termín inventarizace požadavku pronajímatele;
 - c) provést a pronajímateli předložit závěrečnou inventarizaci pronajatého majetku ke dni skončení nájmu;
 - d) zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí a kontrol předmětu nájmu (budovy a jejích částí) a všech zařízení v předmětu nájmu, u nichž to

právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu. Zejména se jedná o kontroly a revize uvedené v příloze č. 7 této smlouvy;

- e) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor objektu;
- f) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid pronajatého objektu a pronajatých ploch;
- g) zajišťovat po dobu nájmu nezbytné údržbové a servisní práce zařízení a částí předmětu nájmu uvedených v příloze č. 7 této smlouvy dle záručních podmínek stanovených zhotovitelem a dle dohody s ním.

12. Nájemce je oprávněn změnit název Objektu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

13. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli pro jeho potřeby předmět nájmu nebo jeho část nejvýše 10 dnů v kalendářním roce, a to pouze za nezbytné režijní náklady na zajištění provozu budovy (zejména za spotřebované služby a využití technického vybavení v majetku nájemce) a personální zajištění nezbytné k zajištění tohoto užití. Nad uvedený rámec může být dohodnut i širší rozsah služeb a personálního zajištění pro potřeby konkrétního užití předmětu nájmu pronajímatelem.

Požadavky na konkrétní termíny a časy je pronajímatel povinen vznést písemně nájemci minimálně 6 měsíců před uvedeným termínem, jinak bude stanovení konkrétního termínu možné pouze dohodou.

VII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č.: **6015-2000733369/0800** finanční jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních nájmů a záloh za služby, to je **137 812 Kč** (slovy: **Sto třicet sedm tisíc osm set dvanáct** korun českých). K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu prokazatelně vzniklou škodu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a dosud nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše.

3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Bude-li dle smlouvy pronajímatelem použita, bude jistota vrácena nejdříve 10 dní ode dne skončení nájmu a nejpozději do 90 dnů ode dne skončení nájmu.

VIII.

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu proti škodám způsobeným živelnými pohromami.
2. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní činnosti třetím osobám, a to minimálně na škody ve výši 20 milionů Kč.
3. Doklad o pojištění a úhradě je nájemce povinen předložit pronajímateli do třiceti dnů od uzavření smlouvy.

IX.

Sankční ujednání

1. Pokud nájemce do 15 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn protokolárně předmětnou nemovitost otevřít, věci nalezené v této nemovitosti vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmětnou nemovitost, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.
2. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nalezené v předmětné nemovitosti uplatnit zákonné zástavní a zadržovací právo ke krytí případných pohledávek nájemce vůči pronajímateli.

3. Za nedodržení nebo nesplnění povinností nájemce uvedených v čl. IV. odst. 4., v celém čl. VI. a v celém čl. VIII. v této smlouvě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč, a to za každé porušení každé jednotlivé povinnosti nájemce uvedené ve shora vyjmenovaných smluvních ustanoveních. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn udělit nájemci pouze v případě, že nájemce na porušení konkrétní smluvní povinnosti písemně upozorní s lhůtou k nápravě, která nesmí být kratší 15 dnů od doručení oznámení a nájemce nesjedná nápravu ve stanovené lhůtě.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a souvisejících právních předpisů.
2. V případě vyšší moci se smluvní strany zavazují jednat o úpravě vzájemných práv a povinností tak, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od prvního dne měsíce následujícího po podpisu smlouvy.
4. Změny nájemní smlouvy je možno provádět pouze písemně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a čtyři vyhotovení pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 28-08-2020

pronajímatel



V Praze dne 28-08-2020

nájemce

Přílohy:

č. 1 – Plán předmětu nájmu

č. 2 – Výpočtový list

č. 3 – Předávací protokol

č. 4 – Seznam movitého majetku včetně označení toho, za který je účtován nájemci pronájem

č. 5 – Specifikace běžných oprav a údržby

č. 6 – nabídka nájemce z výběrového řízení

č. 7 – Seznam revizí, kontrol a servisních prací Vzlet

12/12

Zápis (výňatek) z jednání KMN ze dne 30. 8. 2021 (Poř. č. 3/1)

Strana 1
P10-370542/2021

**Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 30. srpna 2021, na ÚMČ Praha 10,
Vršovická 68, v zasedací místnosti 411a)
od 17:06 do 20:02 hodin**

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Ing. Romana Šímová, MBA, Mgr. Václav Vlček, Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: -

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, MgA. David Kašpar – místostarosta, MgA. Petr Prokop – Ústředna s.r.o., Jan Macola – Ústředna s.r.o., Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor a Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně – technického, pověřený vedením oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:06.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu, MgA. Davida Kašpara – místostarostu, MgA. Petra Prokopa – Ústředna s.r.o. a Jana Macolu – Ústředna s.r.o.
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů referátu výkonu vlastnických práv
7. Různé
8. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu, MgA. Davida Kašpara – místostarostu, MgA. Petra Prokopa – Ústředna s.r.o. a Jana Macolu – Ústředna s.r.o.

Průběh hlasování: 7
Pro: 7
Protiv: 0
Zdržel se: 0
Nehlasoval: 0

přítomnost všech **byla schválena**

K bodu 2. – Schválení programu:

Průběh hlasování: 7

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl schválen**

Popis průběhu jednání: Zasedání KMN zahájil a od 17:06 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v plném počtu 7 členů. V bodě 6/1 z jednání odešel Ing. Michal Narovec. Komise až do konce jednala v počtu 6 členů a byla tak po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 20:02 hod.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 6/1, 6/2, 6/3, NA STŮL I. a NA STŮL II.

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 31. 8. 2021

Přílohy: 1 – 22 Stanoviska k jednotlivým bodům

Příloha č. 1

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 3/1 ze dne 30. 8. 2021 k projednání žádosti: **Projednáni žádosti o prodloužení nájmu – Ústředna s.r.o.**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

se schválením opce a tím i prodloužení nájmu do 31. 12. 2026 ve prospěch nájemce Ústředna, s.r.o. a v rámci dodatku, ve kterém bude promítnuto prodloužení nájmu, bude řešen i posun období pro zvýšení nájmu, a to od 1. 9. 2022 (z původně 1. 1. 2022)

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	6	0	1	0

Podpis předsedy KMN



DAVID ŠTÁRC

Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu č. 2020/OBN/1169

Dodatek č. 3

ke Smlouvě o nájmu č. 2020/OBN/1169 ze dne 28. 8. 2020 ve znění dodatků č. 1 a 2

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

zastoupena paní Renatou Chmelovou, starostkou

k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

bankovní spojení č. ú.: 90018-2000733369/0800

variabilní symbol:

(dále jen **pronajímatel**)

a

Ústředna, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 232271

se sídlem Holandská 669/1, 101 00 Praha 10

IČ: 03495159

DIČ: CZ03495159

Zastoupena:

Petrem Prokopem, nar. 30. 11. 1977, bytem Litovická 357/11, Liboc, 161 00 Praha 6

Janem Macolou, nar. 24. 12. 1979, bytem Korunní 1209/76, Vinohrady, 101 00 Praha 10

bankovní spojení: č. ú.: 345607/5500

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „**smluvní strany**“)

na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. ... ze dne ... 2021 spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavírají tento dodatek č. 3

**I.
Úvodní ustanovení**

Na základě usnesení RMČ Praha 10 č. 835 ze dne 22. 10. 2019 uzavřeli dne 28. 8. 2020 smluvní strany Smlouvu o nájmu č. 2020/OBN/1169, ve znění dodatku č. 2 (dále jen „smlouva“).

II.
Předmět dodatku

1. Tento dodatek č. 3 ke smlouvě je mezi smluvními stranami uzavírán z důvodu posunu období pro zvýšení nájmu.

V důsledku toho se Čl. IV. odst. 1 část druhá smlouvy mění a bude nadále znít takto:

Na období od 1. 9. 2022 do 31. 12. 2026 je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle pronajímatelem jednostranně stanovených Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, a to dle části platné pro nájemné v zájmu obce. Zvýšené nájemné bude nájemce povinen platit za období od 1. 9. 2022 včetně na základě oznámení o zvýšení nájemného doručeného nájemci. Doručí-li pronajímatel oznámení o zvýšení nájemného po 1. 9. 2022, bude zvýšené nájemné splatné za období od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení.

2. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají tímto dodatkem č. 3 nedotčena.

III.
Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv souladu se Zákonem o registru smluv.
2. Tento dodatek č. 3 je vyhotoven v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a čtyři vyhotovení pronajímatel.
3. Smluvní strany prohlašují, že si dodatek č. 3 po jeho sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem tohoto dodatku připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce