

D/41/2016/20

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ,**

Městská část Praha – Klánovice,

se sídlem U Besedy 300, 190 14 Praha 9 – Klánovice

IČO: 00240281

zastoupená Ing. Karlem Horníčkem, starostou Městské části Praha – Klánovice

dále jen „pronajímatel“,

a

NADOSAH, o.p.s.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddílu O, vložce č. 842

se sídlem: Slavětínská 120, 190 14 Praha - Klánovice

IČ: 24153460

DIČ: CZ 24153460

Zastoupená statutárním orgánem – ředitelkou Mgr. Gabrielou Šmerdovou

dále jen „nájemce“,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku shodly na následující nájemní smlouvě:

Čl. 1 - Předmět nájmu a prohlášení pronajímatele

Předmět nájmu tvoří dále vymezené nebytové prostory nacházející se na ul. Slavětínská č.p. 120 – objekt občanské vybavenosti na pozemku č. par. 16 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914 a nacházející se ve výlučném vlastnictví obce Hlavní město Praha a svěřené do správy pronajímatele a soubor věcí movitých a nemovitých, sloužících nebo přináležících k prostorám KC Beseda, včetně přilehlého parku tak, jak jsou uvedeny v této smlouvě nebo jejích přílohách.

- a) Nebytové prostory se nacházejí v objektu bez č.p., na pozemku s par. č. 16 v k.ú. Klánovice a jsou tvořeny:
 - Předsálí kina o výměře 62,4m²
 - Sál o výměře 105,3m²
 - Promítací kabina o výměře 19,4m²
 - Kuchyňka o výměře 3,4m²
 - Šatna o výměře 35m²
 - Další příslušenství (WC a manipulační plochy) o celkové výměře 34,45m²
- b) Přilehlý pozemek s par. č. 18, k.ú. Klánovice – park o celkové výměře 680,9m².
- c) Věci movité – předmětem nájmu je i soubor věcí movitých, které slouží pro provoz kina a kulturního centra Beseda. Tento soubor tvoří kinotechnika a mobiliář vnitřních a venkovních prostor. Seznam movitých věcí, které budou součástí nájmu, bude nedílnou součástí předávacího protokolu.

Přesné vymezení předmětu nájmu je uvedeno v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

Pronajímatel prohlašuje, že pro platné uzavření této smlouvy byly splněny všechny náležitosti vyplývající ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

Čl. 2 - Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro konání kulturních, kulturně-vzdělávacích, společenských, edukačních, sportovních a volnočasových aktivit, akcí na aktivní využití volného času, humanitární pomoc, akcí na podporu komunitního a regionálního rozvoje, výstavní činnost a dalších aktivit v rozsahu oprávnění nájemce k provozování obecně prospěšných služeb, uvedených v zakladatelské listině, a to v souladu se stavebně - technickým určením předmětu nájmu dle provedené kolaudace.

Čl. 3 - Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přijímá.

Čl. 4 - Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžné opravy, úklid a údržbu. Mezi běžné opravy zejména nepatří opravy stavebních prvků budovy a vnitřních rozvodů inženýrských sítí.
6. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úpravy předmětu nájmu, pokud nespádají pod ust. odst. 5, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá jednotlivá žádost nájemce o poskytnutí souhlasu ke stavebním úpravám předmětu nájmu musí obsahovat jejich věcnou, časovou a případně i nákladovou specifikaci (např. cenová nabídka zhotovitele) a podle povahy i projektovou dokumentaci.
8. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v nebytovém prostoru na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (dále jen ZPD), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZPD, odepisovat nájemce.
9. Předmět nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce.
10. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory.
11. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí elektro a plynového zařízení. Po ukončení nájmu je povinen předat veškeré zařízení k rukám pronajímatele ve způsobilém stavu s příslušnou dokumentací a revizními zprávami.

12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatého nebytového prostoru pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provádět rekonstrukční nebo revitalizační práce na objektu a umožnit pronajímateli výměnu techniky potřebné k obsluze a provozu kina.

14. Nájemce je povinen hradit drobné opravy do výše 2.000,-Kč.

Čl. 5 - Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4., odst. 6.
4. Pronajímatel uhradí v předmětu nájmu ty opravy, které přesahují částku 2.000,- Kč. Drobné opravy do výše 2.000,- Kč hradí nájemce.
5. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu, tj. nebytové prostory specifikované v čl.1 této smlouvy řádně pojištěn.

Čl. 6 – Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 7 - Nájemné

1. Nájemné činí **100,- Kč měsíčně, a toto je osvobozeno od DPH.**
2. Nájemné bude hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. **9021-2000707339/0800, variabilní symbol 112002.**
3. Nájemné bude hrazeno vždy do 10. března kalendářního roku, za celý kalendářní rok.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svých peněžitých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2% z příslušné dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní sankcí není dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu používat dohodnutým způsobem. Může-li nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit „výměrem nájemného“ výši nájmu, a to každoročně o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude nájemci upravena výše nájmu o celou výši roční míry inflace. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou, nejpozději do 31. 3. 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 odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle předchozího bodu této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby určení nového „výměru nájemného“ uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

6. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny.

Čl. 8 - Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2021, s možností prodloužení. Mezi stranami bylo výslovně dohodnuto, že v případě souhlasu obou smluvních stran má nájemce možnost využít opční právo na prodloužení doby nájmu o dalších 5 let, počínaje dnem 1. 1. 2022. Toto právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemnou formou nejméně 1 (slovy jeden) před skončením nájmu, jinak toto právo zaniká.

2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delší než 60 dnů.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud nájemce přes opakovanou písemnou výzvu pronajímatele užívá předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

3. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou.

Čl. 9 - Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Nájemce svým podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že předmět nájmu shledal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně uhradit veškerou škodu, která mu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.

3. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu po skončení doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

5. Veškeré částky uvedené ve smlouvě jsou včetně DPH, nájemné je od DPH osvobozeno.

6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2017.

8. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísne či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva.

10. Obě smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejnění této smlouvy na webu MČ Praha – Klánovice.

Přílohy: č. 1 plánec vymezující předmět nájmu

V Praze dne 10. června 2016



Ing. Karel Horníček
starosta MČ Praha – Klánovice
pronajímatel

KC Nová Běseda
N

1
IČ: 2

Mgr. Gabriela Šmerdová
ředitelka NADOSAH o.p.s.
nájemce