

Smlouva o poskytování služeb a o nájmu nemovitých věcí

č. 2025/OSM/0083/ONAN

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

Spolek aktivních rodičů

IČO: 05172659

se sídlem Jana Přibíka 951/11, Vysočany, 190 00 Praha 9

veden ve spolkovém rejstříku u MS v Praze, sp. zn. L 65885

zastoupen Mgr. Martinou Váňovou Pavlíkovou a Bc. Hanou Sůkupovou,

členkami rady spolku

(dále jen „**Provozovatel**“)

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

uzavírají podle ust. dle ust. § 1746 odst. 2, ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto **Smlouvu o poskytování služeb a o nájmu nemovitých věcí** (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ujednání

1.1. MČ vykonává svěřenou správu spojenou s výkonem práv vlastníka k následujícím nemovitým věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1:

- **jednotka č. 973/103**, jiný nebytový prostor,
- **jednotka č. 974/106**, jiný nebytový prostor,
- **jednotka č. 974/107**, jiný nebytový prostor;

všechny vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v domě č.p. 973, 974, stojícím na pozemcích parc. č. 3097/10, 3097/11, adresní místo Sokolovská č. o. 197, 199, Praha 9, zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 12918 pro k.ú. Libeň, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „**Jednotky**“).

1.2. Provozovatel je vybraným dodavatelem na veřejnou zakázku s názvem „Provozování dětské skupiny v Sokolovské ulici“, zadanou jako koncese malého rozsahu ve výběrovém řízení mimo zadávací řízení (dále jen „výběrové řízení“).

1.3. Provozovatel se touto Smlouvou zavazuje za podmínek v ní níže ujednaných provozovat v Jednotkách v zájmu MČ dětskou skupinu pro 12 dětí. Současně si za tím účelem od MČ Jednotky pronajímá. Jednotky jsou pronajímány společně jako funkční celek.

1.4. MČ je oprávněna na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění nakládat se svěřeným majetkem svým jménem, tj. i svým jménem uzavřít tuto Smlouvu.

II.

Provozování dětské skupiny

2.1. Provozovatel se touto Smlouvou zavazuje provozovat v Jednotkách vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a na vlastní riziko dětskou skupinu pro 12 dětí předškolního věku. Závazek se uzavírá na dobu **v trvání 5 let** ode dne počátku účinnosti této Smlouvy.

2.2. Provozovatel prohlašuje, že splňuje veškeré odborné i právní předpoklady pro provozování dětské skupiny, má k němu veškeré oprávnění a zavazuje se dětskou provozovat výhradně se zapojením odborně způsobilých osob oprávněných dle platných právních předpisů příslušnou činnost vykonávat. Provozovatel se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy zachovávat veškeré platné právní předpisy, regulující provozování dětské skupiny, vč. předpisů o odborné způsobilosti, hygienických, bezpečnostních, protipožárních a dalších a za jejich dodržování odpovídá. Veškerá oprávnění a povolení si Provozovatel obstará na svou odpovědnost.

2.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že Jednotky nejsou ke dni uzavření této Smlouvy zkolaudovány pro provozování dětské skupiny. Doklady o stávající kolaudaci Jednotek tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy. Provozovatel se zavazuje na svou odpovědnost a své náklady zajistit soulad kolaudace i technického stavu Jednotek s činností ujednanou v odst. 2.1. dle platných právních předpisů. Provozovatel se zavazuje na svou odpovědnost a náklady Jednotky technicky upravit, je-li to třeba dle platných právních předpisů, jakož i projednat stav Jednotek se všemi dotčenými orgány a obstarat si případný nový kolaudační souhlas s využitím Jednotek dle odst. 2.1., je-li ho třeba dle platných právních předpisů.

2.4. Provozovatel začne dětskou skupinu provozovat nejpozději do 3 měsíců ode dne počátku účinnosti této Smlouvy. Lhůta se prodlužuje po dobu běžícího správního řízení o vydání nového kolaudačního souhlasu či jiného obdobného úkonu veřejné správy, a to o odpovídající dobu, jejíž běh nemohl Provozovatel ovlivnit. Před jeho vydáním je Provozovatel oprávněn vykonávat činnost toliko ve shodě se stávající kolaudací Jednotek.

2.5. Provozovatel prohlašuje, že si Jednotky prohlédl, je mu znám jejich technický stav i skutečnost, že nejsou zkolaudovány ani vybaveny a že v Jednotkách bude nutno učinit případné úpravy, pokud je vyžadují platné právní předpisy. Veškeré úpravy, které Provozovatel učiní v zájmu přípravy Jednotky na provoz dětské skupiny a jeho zajištění, činí Provozovatel svým jménem, na své náklady a na svou odpovědnost. Smluvní strany si ujednávají, že Provozovatel nemá nárok na žádnou náhradu ze strany MČ za technické zhodnocení Jednotek ani jiné jím provedené stavební či jiné úpravy. Provozovatel je oprávněn činit v Jednotkách veškeré úpravy, které nevyžadují stavební povolení, ohlášení, rozhodnutí, souhlas, stanovisko či jiný úkon orgánů veřejné správy (dále jen „veřejnoprávní úkon“) či ve vztahu k orgánům veřejné správy. Úpravy, které vyžadují jakýkoliv veřejnoprávní úkon, smí Provozovatel činit pouze po předchozím písemném souhlasu MČ. MČ se zavazuje dát Provozovateli písemný souhlas se všemi úpravami, směřujícími k vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby pro výkon činnosti dle odst. 2.1. či nezbytné dle platných právních předpisů k výkonu uvedené činnosti. Provozovatel prohlašuje, že Jednotky s úpravami dle tohoto odstavce, které provede Provozovatel, odpovídají účelu ujednanému v odst. 2.1. této Smlouvy.

2.6. Provozovatel prohlašuje, že je podnikatelem – profesionálem v oboru provozování dětských skupin a že zná veškeré právní předpisy dopadající na uvedenou činnost. Vůči MČ se zavazuje, že při své činnosti bude zachovávat standard odborné péče a na svou odpovědnost uvede technický i právní stav Jednotek do souladu s platnými právními předpisy včetně předpisů bezpečnostních, hygienických, protipožárních a dalších. Dokud tak neučiní, je oprávněn ujednanou činnost vykonávat pouze v rozsahu dle platných právních předpisů.

2.7. K povinnostem Provozovatele dále patří veškeré činnosti, které sice nejsou ve Smlouvě výslovně uvedeny, ale které přímo souvisejí s činností dle odst. 2.1. a bez nichž není možno uvedenou činnost konat řádně, bez vad a s veškerou profesionální péčí.

2.8. Doba trvání závazu provozovat dětskou skupinu v Jednotkách se váže na dobu trvání nájmu dle čl. III. této Smlouvy. Skončením nájmu z jakéhokoliv důvodu končí i závazek Provozovatele provozovat dětskou skupinu.

2.9. Provozovatel bude na všech propagačních materiálech a na webových stránkách uvádět, že dětskou skupinu provozuje ve spolupráci s Městskou částí Praha 9, a připojí její logo; Provozovatel bude se zadavatelem přiměřeně spolupracovat při propagaci této aktivity.

III.

Nájem Jednotek, nájemné a služby

3.1. MČ Provozovateli pronajímá, tj. dává k dočasnému užívání Jednotky, a to za účelem ujednaným v odst. 2.1. této Smlouvy. Provozovatel Jednotky do nájmu za uvedeným účelem přijímá a zavazuje se hradit MČ ujednané nájemné. Nájem se uzavírá **na dobu určitou v trvání 5 let** ode dne počátku účinnosti této Smlouvy. Účel nájmu je neměnný.

3.2. Provozovatel se zavazuje hradit MČ měsíční nájemné ve výši **25.000,- Kč** bez DPH. Je-li Provozovatel plátcem DPH, k částce bude připočtena DPH zákonné sazby. Nájemné je splatné na bankovní účet MČ vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED] vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Na nájemné vystaví MČ Pronajímateli fakturu se všemi náležitostmi daňového dokladu.

3.3. Nájemné je Provozovatel povinen platit teprve ode dne počátku provozování dětské skupiny, nebo po uplynutí 9 měsíců ode dne počátku účinnosti této Smlouvy, podle toho, která skutečnost nastane dříve.

3.4. MČ je oprávněna nájemné dle tohoto článku počínaje rokem 2026 jednostranně zvýšit v případě inflace, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. MČ tak může učinit formou písemného oznámení Provozovateli.

3.5. Všechny pronajímané Jednotky mají společný elektroměr. Provozovatel je povinen ke dni převzetí Jednotek na své jméno a svou odpovědnost přihlásit odběr energií a služeb, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listě dle následující věty, u poskytovatelů a tyto řádně a včas na své náklady hradit jejich poskytovateli. Veškeré služby dodávané MČ, ve vztahu k Jednotkám i společným částem domu, jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této Smlouvy. Provozovatel náklady na ně hradí ve formě měsíčních záloh ve lhůtách splatnosti nájemného dle odst. 3.2. této Smlouvy, a to ve výši uvedené ve výpočtovém listě. Skutečné náklady budou vypořádány na základě vyúčtování jedenkrát ročně do tří měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období a případný přeplatek či nedoplatek bude příslušnou smluvní stranou uhrazen do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. MČ je oprávněna výpočtový list jednostranně měnit dle skutečné spotřeby a ceny dodávaných služeb, a to jeho doručením Provozovateli. Provozovatel nemá nárok na dodávku jiných služeb, než které jsou uvedeny ve výpočtovém listě.

3.6. Nájem končí písemnou dohodou smluvních stran. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět i bez uvedení důvodů s šestiměsíční výpovědní dobou. V případě výpovědi dané dle tohoto odstavce ze strany MČ nájem neskončí dříve než k 31.08. příslušného školního roku.

3.7. MČ je oprávněna nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, nastane-li kterákoliv z následujících situací:

- a) Provozovatel nezačne provozovat dětskou skupinu v plném rozsahu (tj. pro 12 dětí) ani do 9 měsíců ode dne počátku účinnosti této Smlouvy,
- b) Provozovatel přestane v Jednotkách provozovat dětskou skupinu mimo letní prázdniny po dobu delší než 1 měsíc,
- c) Provozovatel užívá Jednotky k jinému účelu, než který je ujednán touto Smlouvou,

- d) Provozovatel dá Jednotky, kteroukoliv z nich či její část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu MČ,
- e) Provozovatel je v prodlení s hrazením nájemného delším než 2 měsíce,
- f) Provozovatel provozuje dětskou skupinu v rozporu s platnými právními předpisy, bez oprávnění či skrze neoprávněnou fyzickou osobu,
- g) Provozovatel hrubým způsobem poruší dobré mravy,
- h) Provozovatel se dostane do úpadku, likvidace či je proti němu oprávněně zahájeno insolvenční řízení,
- i) Provozovatel učiní stavební úpravy Jednotek v rozporu s touto Smlouvou.

3.8. Provozovatel je oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že ztratí oprávnění k činnosti, která je účelem nájmu, či v případě, že Jednotky bez jeho zavinění přestanou splňovat technické předpoklady pro jejich provozování k ujednanému účelu.

3.9. Výpovědní doba vždy počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení. Smlouvu není možno ukončit jinak než některým ze způsobů výslovně ujednaných v této Smlouvě s výjimkou jejího podstatného porušení dle ust. § 2002 odst. 1 OZ.

3.10. Jednotky budou Provozovateli ze strany MČ protokolárně předány do 10 pracovních dní ode dne vstupu této Smlouvy v účinnost. Případné vady, bránící či podstatně ztěžující užívání Jednotek v souladu s touto Smlouvou musí být uvedeny v předávacím protokolu, jinak za jejich odstranění odpovídá Provozovatel. Při skončení nájmu budou Jednotky Provozovatelem MČ předány v náležitém stavu, s běžným opotřebením a úpravami provedenými dle této Smlouvy.

3.11. Smluvní strany berou na vědomí, že v Jednotkách je umístěn rozvod vody pro dům, v němž jsou Jednotky vymezeny, a podstoupačkové uzávěry pro byty v něm umístěné. Provozovatel se zavazuje umožnit k rozvodu a uzávěrům MČ a správci domu přiměřený přístup po předchozí domluvě.

IV.

Další smluvní podmínky

4.1. Veškerá úplata za plnění povinností Provozovatele provozovat v zájmu MČ dětskou skupinu je ve shodě s úpravou koncese dle ust. § 174 zákona o zadávání veřejných zakázek realizována prostřednictvím braní užitků vyplývajících z poskytování služeb klientům formou úplaty přijímané od rodičů dětí, případně dotací a dalších zdrojů, které si obstarává Provozovatel sám svým jménem, na svou odpovědnost a nebezpečí. Provozovatel si ponechává veškerý takto vybraný příjem. Provozovatel nese veškeré provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb. Provozovatel nemá v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy právo na žádnou úplatu od MČ.

4.2. Smluvní strany si ujednávají, že výše úplaty od rodičů nepřevyší částky uvedené v ceníku, který je nedílnou a závaznou přílohou č. 3 této Smlouvy. Provozovatel je oprávněn ceny každoročně navyšovat toliko o inflaci, pro stanovení její výše se přiměřeně použije ujednání odst. 3.4. této Smlouvy.

4.3. Provozovatel je povinen dětskou skupinu v podstatných rysech provozovat dle koncepce provozu, kterou předložil v rámci své nabídky ve výběrovém řízení a která tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 4 této Smlouvy. Případné změny koncepce v čase mohou být jen nikoliv podstatné, tj. takové, které nemění charakter dětské skupiny, ledaže by je předem písemně schválila MČ. Provozovatel je dále oprávněn v Jednotkách provozovat i další aktivity, které jsou v příloze č. 4 uvedeny. Provozovatel je povinen mít ke všem uvedeným aktivitám odpovídající oprávnění či povolení.

4.4. Provozovatel je povinen dětskou skupinu provozovat celoročně, nejméně v každý pracovní den v obvyklou pracovní dobu, mimo termíny školních prázdnin. Mimo termíny školních prázdnin smí být během každého kalendářního roku provoz přerušen nejvýše po souhrnnou dobu 10 pracovních dní.

4.5. Do činnosti není Provozovatel oprávněn zapojit poddodavatele. Zajišťuje ji osobně a prostřednictvím osob, které jsou s ním v některém typu pracovněprávního vztahu dle zákoníku práce. Výjimka je možná pouze po předchozím písemném souhlasu MČ s doložením veškeré kvalifikace poddodavatele a příslušných fyzických osob.

4.6. Provozovatel je povinen na své náklady provádět v Jednotkách běžnou údržbu a drobné opravy dle vymezení těchto pojmů daného platnými právními předpisy a doplňkově i jejich obecným významem. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že k běžné údržbě patří také řádný úklid a čištění všech částí Jednotek vč. výmalby. Provozovatel se zavazuje provádět na své náklady a na svou odpovědnost veškeré revize všech technických zařízení umístěných v Jednotkách, u kterých to vyžadují platné právní předpisy, a to ve frekvenci a způsobem upravenými platnými právními předpisy, a to výhradně autorizovanou osobou, pokud to platné právní předpisy vyžadují. Potřebu veškerých oprav a údržby přesahující rámec ujednaný v tomto odstavci a v odst. 2.5. se Provozovatel zavazuje bezodkladně oznámit MČ a vyčkat jejich pokynů.

4.7. Provozovatel odpovídá za veškerou škodu na majetku, životech a zdraví třetích osob v Jednotkách a při provozování dětské skupiny i jiné činnosti v průběhu trvání této Smlouvy. Provozovatel je povinen se na krytí uvedených škod přiměřeně pojistit.

4.8. Provozovatel si je vědom, že Jednotky jsou umístěny v bytovém domě. Provozovatel se zavazuje dbát práv jeho obyvatel na klidné užívání bytů, zejména s ohledem na hluk. Jakoukoliv stížnost Provozovatel bezodkladně vyřídí a informuje o ní MČ.

4.9. MČ je oprávněna sama či prostřednictvím pověřené třetí osoby kontrolovat plnění povinností Provozovatele dle této Smlouvy, a to včetně prohlídky stavu Jednotek po

předchozím oznámení, a Provozovatel se zavazuje poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

4.10. Provozovatel bere na vědomí, že ve všech záležitostech, týkajících se Jednotek, je oprávněn MČ zastupovat správce, společnost TOMMI-holding, spol. s r.o., IČO:45280355, se sídlem Praha 9, U Svobodárny 1110/2, PSČ 190 00, či jiný Provozovatelem určený správce. Správce je oprávněn zastupovat MČ ve veškerém právním jednání dle této Smlouvy.

4.11. Veškeré movité vybavení Jednotek vč. nábytku, elektrických spotřebičů, svítidel, hraček, pomůcek nádobí a veškeré další movité vybavení si obstarává Provozovatel na svůj náklad. Veškeré movité vybavení, které není pevně spojeno s Jednotkami, Provozovatel vyklidí ke dni skončení Smlouvy.

4.12. Provozovatel se zavazuje vybírat děti do dětské skupiny transparentně, s přednostním umístěním dětí majících trvalý pobyt v Městské části Praha 9. Provozovatel se dále zavazuje nejméně 2 místa v dětské skupině před začátkem každého školního roku nabídnout MČ pro potřeby dětí zaměstnanců Úřadu Městské části Praha 9. Teprve v případě, že MČ takto nabídnuté místo nevyužije, o čemž písemně uvědomí Provozovatele, smí Provozovatel obsadit místo jiným dítětem. V případě uvolnění místa, které Provozovatel poskytuje MČ, Provozovatel nabídne místo znovu MČ, ujednání předchozí věty se použije obdobně.

V.

Jistota

5.1. Ke dni uzavření této Smlouvy je Provozovatel povinen vložit na bankovní účet MČ uvedený v odst. 3.2. této Smlouvy pod tam uvedeným variabilním symbolem jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného dle odst. 3.2. této Smlouvy. Platbu označí poznámkou „Dětská skupina Sokolovská – jistota“.

5.1. MČ je oprávněna jistotu dle odst. 5.1. či její část jednostranně započíst proti nájemnému, zálohám na služby či úhradě služeb v případě, že se Provozovatel dostane do prodlení s kteroukoliv platbou, dále proti jakémukoliv nároku na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení a dále na náklady spojené s vyklizením Jednotky a jejím uvedením do náležitého stavu, pokud Provozovatel své povinnosti dle této Smlouvy nesplní. Volba pořadí zápočtu je na MČ. V případě, že MČ využije jistotu či její část dle tohoto odstavce v průběhu trvání nájmu, je Provozovatel povinen ji na písemnou výzvu MČ do 10 kalendářních dnů doplnit do původní výše.

5.3. Jistota bude vyúčtována a vrácena (nebude-li důvod k zápočtu) po předání Jednotek zpět Provozovateli po podpisu předávacího protokolu, a to do 15 kalendářních dní.

VI. Závěrečná ujednání

6.1. Veškeré záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní vztah se neřídí žádnými ujednáními ani zvyklostmi mezi smluvními stranami, které nejsou výslovně uvedeny v této Smlouvě.

6.2. Jakýkoliv převod práv a povinností z této Smlouvy Provozovatelem je podmíněn předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i při převodu podnikatelské činnosti. Po převodu či pachtu obchodního závodu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

6.3. Doručováno je mezi smluvními stranami na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, adresy uvedené ve veřejných rejstřících či datovou schránkou. Poštovní zásilka je doručena tím, že se dostane do takto určené sféry adresáta, a to bez ohledu na to, zda ji adresát převezme. V případě, že ji nepřevzme, považuje se za doručenou 10. kalendářní den od vstupu do sféry adresáta.

6.4. Ze smluvního vztahu se výslovně vylučují veškerá dispozitivní ujednání občanského zákoníku, která upravují vztahy mezi smluvními stranami odchylně od ujednání této Smlouvy. Nepoužije se zejména ust. § 1971, 2208, 2210 odst. 3, 2219 odst. 2, 2223, 2231, 2232, 2233 odst. 2, 2285, 2311 a 2315 občanského zákoníku.

6.5. Provozovatel prohlašuje, že si je vědom publicity obecních smluv. Provozovatel je zejména srozuměn s tím, že tato Smlouva bude plně uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „registr smluv“) a že její obsah může být sdělován žadatelům na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

6.6. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

6.7. Smlouva je uzavírána ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží MČ a 1 Provozovatel.

6.8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, které se zavazuje zajistit v zákonné lhůtě MČ.

6.9. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha 9. č. Us 178/25 ze dne 28.04.2025.

6.9. Záměr dát Jednotky do nájmu dle této Smlouvy byl uveřejněn na úřední desce MČ ode dne 15.02.2025 do dne 04.03.2025.

Nedílné a závazné přílohy Smlouvy:

- 1) Doklady o stávající kolaudaci Jednotek
- 2) Výpočtový list na služby
- 3) Ceník služeb při provozování dětské skupiny
- 4) Koncepce provozu dětské skupiny

MČ

Městská část Praha 9

Provozovatel

Spolek aktivních rodičů

V Praze ^{17. 06. 2025}

.....

Mgr. T.....

V Praze dne

Mgr. Martina Váňová Pavlíková,
členka rady spolku

Bc. Hana Sůkupová,
členka rady spolku

