**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**č. ……………**

uzavřené mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Městská část Praha 10**

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

bankovní spojení, č. ú.: 090018-2000733369/0800

zastoupená Renatou Chmelovou, starostkou

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

dále jen „***pronajímatel***“)

a

**...**

se sídlem:

IČ:

DIČ:

bankovní spojení, č. ú.:

zastoupená

ke smluvnímu jednání oprávněn:

e-mail:

k jednání ve věcech technických oprávněn:

e-mail:

(dále jen „***nájemce***“)

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

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, po vyjednávání o všech jejích okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu o

**nájmu prostor sloužících k podnikání**

**Článek I.**

**Úvodní prohlášení**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k  užívání  
   ve smyslu čl. II. smlouvy předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli  
   za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III. smlouvy.
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze, a dle vyhl. č. 55/2000, Sb., Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy objekt č. p. **524**, k. ú. **Malešice**, v Praze 10, v ulici **Počernická**, č. o. **64** (dále jen „**Objekt**“). V Objektu se nachází ve 2. NP, 1. NP a 1. PP prostory sloužící k podnikání **č.** **203** o celkové výměře **424,30 m2**. Specifikace prostor sloužících k podnikání je uvedena v **přílohách č. 1 až 4** této smlouvy (dále jen „**prostory sloužící k podnikání**“). Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn ke jmenovaným prostorům sloužících k podnikání vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.
3. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá prostory sloužící k podnikání podle předchozího odstavce, které jsou vybaveny gastrotechnologií, nábytkem a ostatním vybavením, jejichž soupis tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
4. Nájemce je právnická osoba s předmětem podnikání: …………….

**Článek II.**

**Nájem**

**Doba trvání nájmu**

**Předání předmětu nájmu**

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán k účelu nájmu: ……………., přičemž nájemce bere na vědomi, že k předmětu nájmu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č.j. ... ze dne ... vydané ... za účelem ..., kolaudační rozhodnutí tvoří **přílohu č. 7**. Nájemce je dále oprávněn užívat společné prostory (chodba a WC v jídelně) způsobem umožňujícím rovněž jeho užívání jinými uživateli prostor. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.
2. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
3. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
4. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení předmětu nájmu. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, bude předmět nájmu předán do 5 dní od jeho skončení
5. Řádné předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění znamení, štítů atp. (čl. IV. odst. 11), kterými nájemce předmět nájmu opatřil a uvedení předmětu nájmu i v tomto směru  
   do původního stavu.
6. Předmět nájmu bude vrácen ve stavu, v jakém jej nájemce od pronajímatele do nájmu převzal  
   s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání. Nájemce je povinen při skončení nájmu před předáním předmětu nájmu provést profylaktickou prohlídku aktivní a pasivní technologie v souladu s čl. IV odst. 10 této smlouvy.
7. Pokud nájemce do 3 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu, resp. v případě skončení nájmu bez výpovědní doby do 5 kalendářních dní od konce doby dle čl. II. této smlouvy předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit - nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, než je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedeni, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalším nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si nájemce věci do 15 dní od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, včetně nákladu na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za nájemcem v souladu  
   s § 1309 a násl., § 1395 a násl.
8. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem předmětu nájmu a v souvislosti s užíváním společných prostor (chodba a WC v jídelně) poskytovat služby uvedené ve výpočtovém listu, který je **přílohou č. 6** této smlouvy. Cena služeb je ujednána v čl. III. smlouvy. Dodávky ostatních služeb a plnění souvisejících s nájmem si nájemce sjedná s jejich poskytovateli napřímo sám.

**Článek III.**

**Nájemné**

**Náklady nájmu**

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání smluvně ujednané nájemné.
2. Výše nájmu se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. ... ze dne ... 2020 sjednává ve výši **...,- Kč/ m2/rok**. Nájemné za pronájem celého předmětu nájmu činí celkem **... Kč** (slovy: **...** koruny českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
3. Počínaje kalendářním rokem následujícím po uzavření této smlouvy má pronajímatel právo každoročně vždy k  1. březnu Nájemné zvýšit o 100% míry inflace za předcházející kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným úřadem nebo orgánem Český statistický úřad nahrazujícím (dále jen „**ČSÚ**“), a to od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo ke zveřejnění indexu ČSU, zpětně k 1. březnu. Pronajímatel je povinen informovat nájemce písemně o míře inflace zveřejněné ČSÚ a o nové výši Nájemného. Základem pro toto zvýšení je výše Nájemného placená nájemcem v předchozím kalendářním roce.
4. Nájemce je za služby zajišťované mu pronajímatelem ve smyslu čl. II. odst. 8 této smlouvy povinen platit na shora uvedený účet pronajímatele zálohy ve výši určené pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **příloha č. 6**.
5. Výši záloh a cenu služeb je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na změny jejich skutečné ceny či v případě nedostačujících záloh v předcházejícím kalendářním roce, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb v předcházejícím kalendářním roce zvýšenou  
   o prokazatelný nárůst cen těchto služeb od subdodavatelů pronajímatele v příslušném roce.
6. Do šesti měsíců po skončení kalendářního roku pronajímatel nájemci zúčtuje skutečné náklady  
   za spotřebované služby oproti zaplaceným zálohám. Nájemce uhradí nedoplatek na základě pronajímatelem (či správní společností) vystavěné faktury/vyúčtování nejpozději do 15 dní ode dne jejího předložení pronajímatelem. Případný přeplatek bude nájemci vrácen nejdříve do 30 dní po provedení zúčtování.
7. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za něž se platí. Dnem úhrady Nájemného a záloh za služby se rozumí den, kdy je příslušná splátka Nájemného a úhrady záloh za služby připsána na účet pronajímatele.
8. Smluvní strany si výslovně sjednaly, že pokud nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu při skončení nájmu ve smyslu čl. II. této smlouvy, náleží pronajímateli ode dne prodlení až do doby předání předmětu nájmu náhrada nájmu ve výši dvojnásobku Nájemného, které nájemce hradil  
   ke dni skončení nájmu.
9. S přihlédnutím k ustanovení čl. IV. odst. 9 a 10 této smlouvy nemá nájemce právo na slevu  
   z Nájemného nebo jeho prominutí, může-li předmět nájmu užívat jen s obtížemi či je-li ztížena možnost užívání zásadním způsobem nebo je užívání zcela znemožněno v důsledku vady předmětu nájmu, k níž se vztahuje povinnost nájemce dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů. V jiných platnými právními předpisy stanovených případech vzniká nájemci právo na slevu z Nájemného až po uplynutí 15 dní  
   od počátku trvání překážky znemožňující řádné užívání předmětu nájmu. Lhůta zavedená ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku se zkracuje na polovinu.

**Článek IV.**

**Další práva a povinnosti**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu (k užívání), stejně tak jej jakkoli měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy, jak jsou uvedeny zejména v čl. I a II.
3. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu  
   se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, odděleně shromažďovat, třídit  
   a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
5. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiné třetí osoby, zejména jiné nájemce v Objektu, nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv těchto třetích osob.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby zdržující se v předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
8. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
9. Po dobu nájmu provádí jak běžnou, tak i ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy vlastním nákladem nájemce.
10. Nájemce je povinen na své náklady provádět profylaktické prohlídky v souladu s požadavky  
    na profylaktické prohlídky gastrotechnologie, jejíž soupis tvoří **přílohu č. 5**, podrobný popis požadavků na profylaktické prohlídky tvoří **přílohu č. 8** této smlouvy, a to:
11. alespoň jednou ročně profylaktickou prohlídku pasivní technologie;
12. alespoň dvakrát ročně profylaktickou prohlídku aktivní technologie;

jejichž provedení nájemce zajistí prostřednictvím odborného servisu s kvalifikací nebo osobou způsobilou. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této smlouvy uchovávat protokoly  
o provedení profylaktických prohlídek.

1. Nájemce může opatřit předmět nájmu označením názvu, štítem, návěstím nebo podobným znamením jen se souhlasem pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou.
2. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky jinému budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu a umožnit pronajímateli kontrolu gastrotechnologie a nahlédnutí do příslušných protokolů o provedení profylaktických prohlídek. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z Nájemného.
3. Nájemce se zavazuje k maximální provozní době předmětu nájmu pro veřejnost, a to max.  
   do 20:00 hod.
4. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
5. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy. Takovou skutečností je mj.  
   i fakt, že se nájemce stal plátcem daně z přidané hodnoty.
6. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.  
   V případě změny adresy se zavazuje písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli nejméně 30 dnů předem a nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.
7. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zaslané písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.
8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s omezením, ve kterém je část předmětu nájmu spoluužívána se subjektem Centrum sociální a ošetřovatelské pomoci v Praze 10, příspěvková organizace, IČO: 708 73 241, DIČ: CZ70873241 viz **příloha č. 2** této smlouvy, a nájemce bude tato omezení respektovat.

**Článek V.**

**Jistota**

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. **6015-2000733369/0800** **finanční jistotu** ve výši odpovídající trojnásobku Nájemného a trojnásobku záloh na služby, tj. ... Kč (slovy: ... korun českých) (dále jen „**Jistota**“), a to za účelem zajištění řádného a včasného plnění peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli z této smlouvy a to zejména Nájemného, záloh na služby, poplatků, úroků z prodlení a majetkových sankcí (smluvní pokut) dle této smlouvy, pohledávek pronajímatele na náhradu veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nebo způsobené nájemcem v souvislosti s touto smlouvou a veškerých dalších peněžitých  
   i nepeněžitých pohledávek. Na výzvu pronajímatele nájemce Jistotu doplní do sjednané výše.
2. 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.
3. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se Jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1, nebude-li zkonzumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve 10 dní ode dne skončení nájmu.

**Článek VI.**

**Sankční ujednání**

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
2. ve výši dvojnásobku Nájemného, tj. ... Kč (slovy: ... korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo v případě neprovedení profylaktických prohlídek v požadovaných intervalech nebo nepředložení protokolů o provedení profylaktických prohlídek na žádost pronajímatele podle čl. IV odst. 10 této smlouvy. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené  
   ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
3. ve výši 0,1 % z dlužné částky Nájemného, nejméně však 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením Nájemného více jak deset dní, za každý započatý den prodlení;
4. ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
5. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nevylučuje právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

**Článek VII.**

**Způsoby zániku smlouvy**

1. Nájem založený touto smlouvu může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
2. Tuto smlouvu mohou obě Smluvní strany vypovědět bez udání důvodů s výpovědní dobou, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mimo jiné:
   * 1. přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
     2. změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
     3. změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednán touto smlouvu,  
        bez souhlasu pronajímatele;
     4. užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva není třeba;
     5. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc po doručení písemné výzva k doplacení v prodlení s placením Nájemného nebo záloh na služby spojených s užíváním předmětu nájmu.
4. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou; odst. 2 tohoto článku platí obdobně.
5. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
   * 1. zanikne-li z části předmět nájmu;
     2. porušuje-li pronajímatel své povinnost zvlášť hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.

1. Tato smlouva nabývá platnost připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti 1. dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy za předpokladu, že byla před tímto datem uveřejněna v souladu s odst. 3 tohoto článku. Jinak nabyde účinnosti dnem jejího uveřejnění.
2. Tato smlouva bude uveřejněna v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv; uveřejnění zajistí pronajímatel.
3. Obsah závazku založeného touto smlouvu nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, s cílem vyloučit jakékoli pochybnosti, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1765-1766, § 1793, § 2051, § 2208, § 2209, § 2223,  
   § 2247, § 2253, § 2303, § 2304 odst. 2 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
   v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
5. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených  
   a podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany se dohodly, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
7. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a příslušná správní firma a tři vyhotovení obdrží pronajímatel.
9. **Příloha č. 1 až 8** je nedílnou součástí této smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

1. Specifikace nebytových prostor
2. Půdorys 2. NP
3. Půdorys 1. NP
4. Půdorys 1. PP
5. Soupis majetku (gastrotechnologie a ostatního vybavení)
6. Výpočtový list
7. Kolaudační rozhodnutí
8. Obsah profylaktické prohlídky

V Praze dne V Praze dne

…………………………………… ……………………………………..

Nájemce Pronajímatel