

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Nájemce: Městská část Praha 10
se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10
zastoupený:, starostkou
IČO: 000 63 941
DIČ: CZ000 63 941
bankovní spojení: [bude doplněno před podpisem smlouvy]
č. účtu: [bude doplněno před podpisem smlouvy]
(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
se sídlem: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
zastoupený: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
IČO: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
DIČ: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
bankovní spojení: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
č. účtu: [•DOPLNÍ ÚČASTNÍK V NABÍDCE]
(dále jen „Pronajímatel“)

(společně jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva“) takto:

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedenou nemovitost

[_identifikace nemovitosti_]

to vše v katastrálním území [], obec Praha, zapsáno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. [] (společně dále jen „Nemovitosti“ výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 Nájemní smlouvy), a to nebytové prostory účelové využívané jako kancelářská plocha o výměře [] m² celkem (dále také jen „Kancelářská plocha“) a nebytové prostory účelové využívané jako sklady o výměře [] m² celkem (dále také jen „Skladová plocha“) - prostory jsou situovány ve [] NP (dále jen „Prostory“), a jsou znázorněny barevně a specifikovány na plánu (dále jen „Plán“) tvořícím přílohu č. 4 Nájemní smlouvy.

Na pozemku Nemovitosti se nachází parkovací plocha rozdělená do parkovacích stání, včetně parkovacích stání č. [] (dále jen „Parkovací stání“).

1.2. Nájemce prohlašuje, že je jeho záměrem užívat Prostory a Parkovací stání a je připraven vstoupit do postavení Nájemce dle této Nájemní smlouvy a převzít a řádně plnit závazky a práva stanovená touto Nájemní smlouvou.

II.

Předmět Nájemní smlouvy

Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Prostory a Parkovací stání k dočasnému užívání (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce je k dočasnému užívání přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli Nájemné a případné další platby, to vše za podmínek stanovených v Nájemní smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že Předmět nájmu bude po celou dobu nájmu splňovat parametry a podmínky uvedené v příloze č. 5 k této Nájemní smlouvě – Požadavky nájemce na předmět nájmu.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro výkon své činnosti jako kanceláře a pracoviště úřadu městské části Praha 10 (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 3.2. Bude-li pro Nájemce nezbytné povolení místních orgánů nebo jakýchkoliv jiných orgánů či osob k užívání Předmětu nájmu způsobem sjednaným v Nájemní smlouvě, pak si tato povolení Nájemce opatří sám a ponese veškeré s tím spojené náklady. Nájemce je povinen zpřístupnit Pronajímateli na jeho žádost kopii každého takového rozhodnutí.
- 3.3. Nájemce není oprávněn užívat Předmětu nájmu za jiným účelem, než jakým je Účel nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele.

IV.

Doba trvání nájmu a předání Předmětu nájmu

- 4.1. Nájem je sjednáván na dobu určitou ode dne Počátku nájmu do dne **[DOPLNIT]** (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 4.2. Nájemce má právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších 6 měsíců, a to i opakovaně, maximálně však **[DOPLNIT]**. Opce je třeba uplatnit nejpozději do 3 měsíců před uplynutím Doby nájmu. Pokud se tak nestane, právo opce zaniká.
- 4.3. Vždy když bude opce uplatněna, vzniká Nájemci další právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších šest měsíců (dále jen „**Opakované právo opce**“), které je potřeba uplatnit do 3 měsíců před uplynutím prodloužené Doby nájmu.
- 4.4. V zájmu vyloučení všech pochybností si v této souvislosti strany sjednávají, že právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu zanikne v případě, že v době, po jeho včasém a řádném uplatnění, tato smlouva, podle podmínek ustanovení této smlouvy, zanikne.
- 4.5. K předání Předmětu nájmu dochází podpisem protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol**“). Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**Počátek nájmu**“). Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany ujednávají, že Počátkem nájmu je den, kdy Nájemce Předmět nájmu protokolárně převzal nebo den, kdy Nájemci marně uplynula lhůta k převzetí Předmětu nájmu, a to podle toho, která skutečnost nastane první.
- 4.6. Nájemce prohlašuje, že byl s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu plně seznámen, řádně si Předmět nájmu prohlédl a shledal jej vhodným a způsobitelným pro užívání ke sjednanému Účelu nájmu.
- 4.7. Protokol bude obsahovat alespoň tyto náležitosti:
 - a. Identifikaci Nájemce;
 - b. Prohlášení Pronajímatele, že Předmět nájmu předává Nájemci;
 - c. Prohlášení Nájemce, že Předmět nájmu přebírá;
 - d. Soupis vad Předmětu nájmu, které zjistil Nájemce při prohlídce Předmětu nájmu;

- e. Soupis movitého majetku, případně jiného vybavení Předmětu nájmu;
- f. Datum předání Předmětu nájmu.

V.

Nájemné

5.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné od Počátku nájmu

- a. ve výši [],- Kč bez DPH za 1 m² Kancelářské plochy,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Kancelářské plochy bude odpovídat počtu pronajatých m² Kancelářské plochy vynásobené výší nájemného za 1 m² dle písm. a. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Kancelářské plochy je však limitována částkou odpovídající pronájmu 6700 m². Počet m² nad hranici 6700 (tzn. 6701 m² a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Kancelářské plochy.**

- b. ve výši [],- Kč bez DPH za 1 m² Skladové plochy,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Skladové plochy bude odpovídat počtu pronajatých m² Skladové plochy vynásobené výší nájemného za 1 m² dle písm. b. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Skladové plochy je však limitována částkou odpovídající pronájmu 2000 m². Počet m² nad hranici 1700 (tzn. 1701 m² a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Skladové plochy.**

- c. ve výši [],- Kč bez DPH za 1 parkovací stání měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za parkovací stání bude odpovídat počtu pronajatých stání vynásobené výší nájemného za 1 parkovací stání dle písm. c. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za parkovací stání je však limitována částkou odpovídající pronájmu [počet stání]. Počet parkovacích stání nad hranici [počet stání] (tzn. [počet stání +1] a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za parkovací stání.¹**

(společně také jako „Nájemné“),

s tím, že toto Nájemné bude podléhat indexaci podle ustanovení 5.5. této smlouvy od roku [].

5.2. Nájemce bere na vědomí, že ke sjednanému Nájemnému a Poplatku za služby podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši.

¹ Zda budou součástí předmětu nájemní smlouvy i parkovací stání zadavatel upřesní na základě předběžných tržních konzultací. Pokud parkovací stání budou součástí zakázky, pak zadavatel uvažuje o uvedeném mechanismu zastropování parkovacích stání.

- 5.3. Nájemné je splatné do 1. dne měsíce, za který se Nájemné platí. Pokud není Nájemné zaplacen ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Nájemné bude placeno převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce Nájemní smlouvy. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka Nájemného bude připsána k účtu Pronajímatele.
- 5.4. Strany se dohodly, že Nájemné může být Pronajímatelem každoročně valorizováno v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem. Jestliže by výše uvedený index nebyl v budoucnu dále zveřejňován, je rozhodující index nahrazující výše uvedený index. Jestliže nebude zveřejňován ani tento náhradní index, pak platí jako základ podobná hodnota vypočítaná podle stejných zásad.
- 5.5. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku a současně mu za období od ledna daného kalendářního roku doúčtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného.
- 5.6. Kterákoli Smluvní strana je oprávněna si jednostranně započíst svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé Smluvní strany.

VI.

Služby

- 6.1. Nájemce se zavazuje počínaje Počátkem nájmu hradit Pronajímateli poplatek za služby poskytované spolu s pronájmem Předmětu nájmu, uvedené v Příloze č. 6 této smlouvy (dále jako „**Poplatek za služby**“). Poplatek za služby bude (s výjimkou měřitelných služeb, které bude Nájemce hradit na základě přímé přefakturace). Nájemce se zavazuje hradit měsíční zálohu na Poplatek za služby ve výši [DOPLNIT],- Kč plus [DOPLNIT] Kč/m² Prostor, tj. [DOPLNIT]/měsíc (bez DPH). Tato záloha je splatná do 1. dne každého měsíce, ve kterém bude, byť i jen částečně, poskytován Předmět nájmu. Pokud není záloha na Poplatek za služby zaplacen ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Záloha na Poplatek za služby bude placena převodem na bankovní účet Pronajímatele, uvedený v hlavičce Nájemní smlouvy. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka zálohy Poplatku na služby bude připsána k účtu Pronajímatele.
- 6.2. Nejpozději do 30.6. kalendářního roku Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na Poplatek za služby a Pronajímatelem skutečně vynaložených nákladů na Služby za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn každé kalendářní pololetí, a v souvislosti s ukončením nájmu, provést vyúčtování zaplacených záloh na Poplatky za služby a vzniklých nákladů na Poplatky za služby, odpovídající skutečně spotřebovaným Službám. V případě zjištěného nedoplatku bude tento Nájemci přefakturován. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem. V případě přeplatku bude tento vrácen Nájemníkovi. Pronajímatel je povinen vrátit případný přeplatek Nájemci do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování. V případě nedoplatku, převyšujícího uhrazené zálohy na Poplatky za služby za příslušné období o více než 5 % je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit měsíční zálohu na Poplatky za služby tak, aby při stejné úrovni spotřeby Služeb nedošlo v dalším období k vzniku nedoplatku. Toto zvýšení záloh je pro Nájemce závazné od 1. dne měsíce, následujícího po měsíci, kdy bylo toto navýšení Podnájemci oznámeno.
- 6.3. Pronajímatel nezaručuje, že jakékoli dodávky a/nebo Služby zajišťované Pronajímatelem, nebo třetími osobami budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce tímto souhlasí s tím, že dodávky nebo Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to v nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky a/nebo Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace budovy, jejích částí a souvisejících zařízení. Pokud dojde k přerušení dodávky po dobu delší než 14 po sobě jdoucích kalendářních dnů a Nájemce v důsledku přerušení dodávky nemůže Předmět nájmu užívat zcela nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na dočasné snížení zálohy na Poplatek za služby v alikvotní

miře odpovídající ceně neposkytované služby.

VII.

Jistota

- 7.1. Nájemce uhradí do 7 dnů od uzavření Nájemní smlouvy Pronajímateli částku ve výši dvojnásobného měsíčního Nájemného, jako jistotu na platby Nájemného, smluvních pokut, náhradu škody a dalších závazků Nájemce vůči Pronajímateli (dále jen „**Jistota**“). Jistota bude uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele.
- 7.2. Nebude-li Jistota uhrazena ve výše uvedeném termínu, má Pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením Nájemci. Doručením tohoto oznámení nájemci tato Smlouva bez dalšího zaniká a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, která mu porušením povinnosti Nájemce vznikla.
- 7.3. Jestliže Pronajímatel použije Jistotu nebo její část na úhradu dlužných plateb podle čl. 7.1. Smlouvy (dále jen „**Zápočet**“), je Pronajímatel oprávněn písemně požadovat po Nájemci doplnění Jistoty, a to do 10 pracovních dnů po obdržení příslušného písemného požadavku Pronajímatele.
- 7.4. Jistotu, poníženou o případný Zápočet vrátí Pronajímatel Nájemci nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a řádně předal Pronajímateli. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost, je povinen hradit Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou.
- 7.5. Smluvní strany si sjednaly, že Jistota nebude úročena.

VIII.

Práva a povinnosti Smluvních stran po Dobu nájmu

- 8.1. **Nájemce je povinen zejména:**
 - a) řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané Nájemné;
 - b) užívat Předmět nájmu k dohodnutému Účelu nájmu a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu jím, jeho zaměstnanci a dalšími osobami zdržujícími se v Předmětu nájmu, pokud nejde o Pronajímatele či jeho zástupce;
 - c) dodržovat veškeré dotčené obecně závazné právní předpisy a ve vztahu k Předmětu nájmu plnit veškeré povinnosti, které vyplývají z Nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů, zejména týkajících se ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany;
 - d) provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu;
 - e) provádět revizi a servisní prohlídky veškerých zařízení v majetku Nájemce, které užívá v pronajatých prostorách a které periodickou revizi vyžadují;
 - f) na vlastní náklad vykonávat řádnou správu nad věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními a udržovat je v použitelném stavu (včetně kontrol a inspekcí) a plnit veškeré povinnosti právnických osob v oblasti požární ochrany v celém Předmětu nájmu;
 - g) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu veškerých oprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení;

- h) hrozí-li jakákoli škoda na Předmětu nájmu, vyvinout veškeré úsilí za účelem minimalizace rozsahu škod a veškeré škodné události bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli; Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli případně vznikne porušením tohoto závazku Nájemce;
 - i) umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu stanoveném na základě dohody s Nájemcem, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s Nájemní smlouvou a plnění povinností podle Nájemní smlouvy, provádění údržby a oprav Předmětu nájmu a za účelem prohlídky potenciálním kupcem či potenciálními nájemci a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; pokud nejde o přístup za účelem provádění údržby nebo oprav, bude Pronajímateli umožněn přístup 1x v kalendářním roce; toto omezení však neplatí pro posledních 6 měsíců trvání nájmu;
 - j) vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele v případě, že hodlá změnit předmět činnosti v Předmětu nájmu; Pronajímatel není oprávněn bez závažného důvodu odmítnout udělení souhlasu; pokud Pronajímatel souhlas neudělí do 30 dnů od doručení písemné žádosti Nájemce, má se za to, že Pronajímatel se změnou souhlasí;
 - k) nepodstoupit nebo převést práva nebo povinnosti z Nájemní smlouvy na třetí osobu či nezřídít k Předmětu nájmu užívací právo bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - l) udržovat Předmět nájmu v čistotě a udržovat pořádek ve společných prostorech a na přístupové cestě k Předmětu nájmu;
 - m) zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele užívané budovy a přilehlých prostor, a to zejména hlukem, vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Předmětu nájmu provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
- 8.2. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu své logo, nápis či jiné reklamní označení či zařízení v místě předem určeném Pronajímatelem.
- 8.3. Pokud by vznikla situace (zejména v důsledku havarijního stavu Předmětu nájmu vyžadující bezodkladnou opravu), která by byla nad rámec běžných oprav, má Nájemce právo, hrozí-li nebezpečí z prodlení, provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V takovém případě platí Pronajímatel účelně vynaložené náklady na takto provedenou opravu. Havarijní stav oznamuje Nájemce ihned ústně a bez odkladu písemně Pronajímateli.
- 8.4. **Pronajímatel je povinen zejména:**
- a) poskytnout Nájemci Předmět nájmu k nerušenému užívání ke smluvenému Účelu nájmu po celou dobu nájmu podle Nájemní smlouvy za předpokladu, že Nájemce bude řádně a včas plnit veškeré povinnosti a závazky podle Nájemní smlouvy;
 - b) udržovat Předmět nájmu ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání Nájemcem k Účelu nájmu podle Nájemní smlouvy;
 - c) po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění Budovy v obvyklém rozsahu a výši u pojišťovny s platným oprávněním ČNB k pojišťovací činnosti a řádně a včas hradit pojistné;
 - d) řádně a včas hradit daň z nemovitosti vztahující se k Předmětu nájmu.
- 8.5. Nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy je Nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění obecné (provozní) odpovědnosti za škody způsobené Pronajímateli či třetím osobám na pojistnou částku ve výši minimálně [_____],- Kč (slovy: [_____] korun českých), které bude kryt minimálně následující rizika:

- i. odpovědnost Nájemce za škody vyplývající z užívání Budovy včetně Předmětu nájmu nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, přičemž pojištění se bude vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku (Pronajímatele i třetích osob),
 - ii. odpovědnost Nájemce za škody na Předmětu nájmu a Budově.
- 8.6. Pronajímatel je za účelem kontroly plnění povinností uvedených v předchozí větě oprávněn kdykoliv v průběhu Doby nájmu si od Nájemce vyžádat předložení příslušných dokumentů prokazujících splnění výše uvedených povinností Nájemce. Nájemce je povinen předložit odpovídající dokumenty (tj. zejména pojistnou smlouvu či pojistku a doklad o zaplacení pojistného) Pronajímateli na jeho výzvu nejpozději do 10 (deseti) dnů, jinak je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V případě porušení povinnosti uzavřít pojistnou smlouvu nebo doložit její trvání a úhradu pojistného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [_____] Kč (slovy: [_____] korun českých).
- 8.7. Smluvní strany dále ujednávají, že Pronajímatel nenese odpovědnost za škody na vybavení a movitých věcech nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově. Pojištění movitých věcí nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově si Nájemce sjedná samostatně

IX.

Předčasné ukončení nájmu

9.1. Výpověď ze strany Pronajímatele

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu před uplynutím sjednané Doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Nájemní smlouvou, zejména je Nájemcem soustavně zanedbávána potřebná údržba Předmětu nájmu;
- b) Nájemce je o více než 15 dní v prodlení s placením Nájemného nebo jiného finančního závazku vyplývajícího z nájemního vztahu podle Nájemní smlouvy (například řádně a včas doplnit Jistotu podle čl. 7 Nájemní smlouvy);
- c) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do dalšího užívání;
- d) Příslušným stavebním úřadem bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- e) Nájemce hrubě a/nebo opakovaně porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli.

V případech a), b), c), e) je oprávněn Pronajímatel vypovědět Nájemní smlouvu pouze tehdy, pokud písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu a povinnosti Nájemce nebyly Nájemcem splněny ani v následné 15 denní lhůtě dané ve výzvě Pronajímatele.

Výpovědní doba u výpovědi ze strany Pronajímatele činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

9.2. Výpověď ze strany Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu pouze z těchto důvodů:

- a) Pronajímatel opakovaně a hrubým způsobem porušuje své povinnosti z Nájemní smlouvy a nenapraví svoje porušení ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než patnáct dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli;
- b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému Účelu nájmu po dobu delší než 15 dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než patnáct dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli.

Výpovědní doba v případě výpovědi ze strany Nájemce činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, po kterou nemůže být Předmět nájmu z důvodu porušení povinnosti Pronajímatele a bez zavinění Nájemce vůbec užíván k Účelu nájmu, není Nájemce povinen platit Nájemné. Po dobu, po kterou je z důvodu porušení povinnosti Pronajímatele a bez zavinění Nájemce užívání Předmětu nájmu Nájemcem k Účelu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

X.

Ostatní ujednání

10.1. Úpravy Předmětu nájmu

Veškeré stavební úpravy na Předmětu nájmu, jakož i nestavební úpravy ovlivňující funkčnost a vzhled prostor prováděné Nájemcem na jeho náklad vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Součástí souhlasu Pronajímatele bude vždy jeho vyjádření, zda se po skončení nájmu zavazuje uhradit náklady na provedení Úpravy či jejich část s uvedením konkrétní částky a dále vyjádření, zda Pronajímatel po skončení nájmu trvá na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu či nikoli.

- 10.2. Konkrétní realizace každé Úpravy bude předem konzultována mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Nájemce je po jejím dokončení povinen doručit Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení Úpravy. Veškeré úpravy a změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž je povinen je provádět vždy v souladu s obecně závaznými právními předpisy, obecně uznávanými závaznými a doporučujícími technickými normami (zejména ČSN) a s odůvodněnými pokyny Pronajímatele.

10.3. Smluvní pokuta

V případě, že se Nájemce dopustí porušení některé povinnosti stanovené v článku 8.1. Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši čtvrtiny měsíčního Nájemného, pokud Nájemní smlouva nestanoví jinak.

V případě, že se Nájemce dopustí takového jednání, které je důvodem výpovědi dle čl. 9.1. písm. a), b) a c) Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného.

Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Smluvní pokutu i v případě, že prohlášení Nájemce podle čl. 12.3. Nájemní smlouvy se ukáže být nepravdivé nebo neúplné

(smluvní pokuty společně také jako „**Smluvní pokuta**“).

Nájemce je povinen Smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k úhradě Nájemci.

Strany smlouvy se dohodly, že Smluvní pokuta podle tohoto článku nevylučuje nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti stanovené Nájemní smlouvou Nájemcem.

10.4. Úrok z prodlení

Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z jakékoliv dlužné částky mezi Stranami smlouvy vzniklé na základě Nájemní smlouvy.

10.5. Právo vstupu v případě havárie

V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv. Neplatí se omezení podle čl. 8.1. písm. i) Nájemní smlouvy. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně nebo telefonicky případně e-mailem informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

XI.

Povinnosti při skončení nájemního vztahu

11.1. Povinnosti Nájemce

Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyčištěný a vyklizený ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, způsobilý k dalšímu pronajmutí, a po odstranění veškerých úprav a změn provedených Nájemcem, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Zároveň s předáním Předmětu nájmu předá Nájemce Pronajímateli i veškeré příslušenství Předmětu nájmu.

11.2. Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli

Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli k poslednímu dni Doby nájmu bude provedeno tak, že Předmět nájmu je předán Nájemcem nejpozději k poslednímu dni Doby nájmu podle Nájemní smlouvy. O vrácení Předmětu nájmu je sepsán předávací protokol o stavu Předmětu nájmu na konci nájemního vztahu. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu převzít, dokud není připraven k vrácení ve stavu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy.

11.3. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn uskladnit veškerý zbylý majetek Nájemce na jeho náklady a riziko. Nepřevezme-li Nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu po předchozím upozornění Pronajímatelem, vzniká Pronajímateli právo uskladněné věci zpeněžit, případně nechat zlikvidovat. Výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci z titulu Nájemní smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

11.4. Jestliže Nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle čl. 11.1. Nájemní Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli Nájemné do doby skutečného předání Předmětu nájmu.

11.5. Náhrada za zhodnocení

11.6. Nájemce nemá v souvislosti s jakýmkoliv stavebními pracemi, úpravami či jinými změnami Předmětu nájmu nárok požadovat po Pronajímateli náhradu investovaných nákladů či protihodnotu toho, o co se v důsledku stavebních prací, úprav či změn zvýšila hodnota předmětu nájmu, a to kdykoli v Době nájmu či po jejím skončení a bez ohledu na to, zda stavební práce, úpravy či změny byly provedeny Nájemcem se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, to vše nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem výslovně jinak

XII.**Závěrečná ustanovení****12.1. Oznámení dle Nájemní smlouvy**

Veškerá oznámení podle Nájemní smlouvy vyžadují písemnou formu. Oznámení jsou doručována druhé straně: a) osobně nebo b) e-mailem nebo doporučenou poštou, vždy na níže uvedené adresy, platné do té doby, dokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí jinou platnou adresu pro písemné oznamování podle Nájemní smlouvy. Při osobním předání či zaslání doporučenou poštou, budou vždy oznámení duplicitně zaslána na e-mail.

pro Pronajímatele:

e-mail:

tel.:

pro Nájemce:

k rukám:

e-mail:

tel.:

12.2. Přílohy Nájemní smlouvy

Přílohy Nájemní smlouvy jsou tyto:

Příloha č. 1 - Výpis z rejstříku

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 – Provozní řád areálu (existuje-li)

Příloha č. 4 – Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 5 – Požadavky nájemce na předmět nájmu

Tyto přílohy představují neoddělitelnou součást Nájemní smlouvy, přičemž její faktická absence však nikterak nebrání platnosti a účinnosti Nájemní Smlouvy, a to s ohledem na to, že Předmět nájmu je Smluvním stranám zcela znám.

12.3. Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména není předlužen a je schopen plnit své splatné závazky, přičemž jeho hospodářská situace nevykazuje žádné známky hrozícího úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs ani mu nebyla povolena reorganizace či oddlužení a ani vůči němu není vedeno insolvenční řízení, dále že vůči němu není vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkon rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, dále že nemá žádné dluhy po splatnosti, jejichž splnění by mohlo být vymáháno v exekuci podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkonem rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

12.4. Salvatorní ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení Nájemní smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení Nájemní smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou Smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části Nájemní smlouvy, jež pozbyla platnosti.

12.5. Uveřejnění a doložka důvěrnosti informací

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12.6. Prohlášení k místu plnění

Plnění všech povinností z Nájemní smlouvy (včetně povinností vedlejších) se vztahují výlučně na území České republiky.

12.7. Rozhodné právo

Veškeré vztahy z Nájemní smlouvy se řídí právním řádem České republiky s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého.

12.8. Soudní příslušnost

K rozhodování veškerých sporů vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní je dána výlučná příslušnost obecných soudů České republiky.

12.9. Předchozí ujednání

Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi stranami se stejným předmětem, zejména veškerá dosavadní ujednání týkající se Předmětu nájmu nebo jeho částí.

12.10. Platnost a účinnost Nájemní smlouvy a její změny

Nájemní smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv. Nájemní smlouva může být měněna výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami s tím, že Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje možnost změny Nájemní smlouvy prostřednictvím elektronických či jiných technických prostředků. Písemná forma je nutná i pro dohodu o změně formy. V případě, že tato Smlouva nenabude účinnosti nejpozději do [_____], je Pronajímatel oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit, a to do 15 dnů ode dne, kdy se o opožděném nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy dozvěděl.

12.11. Počet vyhotovení

Nájemní smlouva je vyhotovena v české verzi. Nájemní smlouva je podepisována ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou originálech.

V [DOPLNIT], dne [DOPLNIT]

V [DOPLNIT], dne [DOPLNIT]

.....

.....

Pronajímatel

Nájemce