# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

**Městská část Praha – Satalice**

K Radonicům 81, 190 15 Praha 9 – Satalice

IČ 00240711

zastoupená starostkou Mgr. Miladou Voborskou

Bankovní spojení: PPF banka, a.s.

Č.účtu: 9021-502655998/6000

*(dále též jen* ***pronajímatel****)*

a

**Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.**

Se sídlem Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10

IČO: 04621611

DIČ: CZ04621611

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 250934

zastoupená: XXXXXXX, generálním manažerem, a XXXXXXX, manažerem pro rozvoj obchodní sítě

bankovní spojení: Citibank Europe plc

číslo účtu: 2058360104/2600

(*dále též jen* ***nájemce****)*

## *(společně dále také jako smluvní strany nebo jednotlivě jako smluvní strana)*

## I.

## Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou, tj. závazek pronajímatele přenechat nájemci níže specifikované prostory sloužící podnikání k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit pronajímateli nájemné.

## II.

## Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha, Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 je vlastníkem pozemku parc. č. 388, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 59, objekt k bydlení (dále též „**budova**“), na adrese K Cihelně č.p. 59, Praha-Satalice zapsaném na LV č. 523 pro k.ú. Satalice, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti**“). Dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byla pronajímateli svěřena správa výše uvedené nemovitostí.
2. Předmětem nájmu je část prostor sloužících podnikání umístěných v budově, tedy v přízemí stavby č.p. 59, o celkové ploše 98 m2 v přízemí, přičemž se skládá z následujících místností: prodejna, sklad a WC, situační plánek je **přílohou** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy je plně v souladu s jeho zájmem

a předmětem podnikání.

1. Pronajímatel v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů zveřejnil dne 13. 3. 2020 záměr pronájmu předmětu nájmu č. 23/2020, který obsahoval základní podmínky nájmu předmětu nájmu a nájemce ke zveřejněnému záměru podal nabídku, kterou projevil zájem stát se za podmínek zveřejněného zámětu nájemcem předmětu nájmu za účelem provozování maloobchodní prodejny potravin a smíšeného zboží. Pronájem nebytových prostor byl schválen usnesením ZMČ č. 4/11/2020 dne 14. 4. 2020.

## III.

##  Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 2. této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat v souladu s jeho stavebním určením, a to pouze v souladu se svým předmětem činnosti pro účely prodeje potravinářského a smíšeného zboží s rozšířenou nabídkou služeb, jako je výběr hotovosti, dobíjení telefonního kreditu, vyzvednutí zásilek, placení složenek, terminál Sazka a prodej novin a časopisů (dále jen „**účel nájmu**“) a platit pronajímateli sjednané nájemné a poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce má právo nevýlučně užívat i společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádné užívání předmětu nájmu k účelu shora uvedenému, konkrétně společné prostory označené jako místnosti č. 101, 104. Za účelem zásobování předmětu nájmu zbožím je nájemce oprávněn užívat zadní dvůr, jak je vyznačeno na situačním plánku, který tvoří **přílohu č. 7** této smlouvy. Nájemce má dále právo umístit dvě (2) schránky pro tiskoviny o rozměrech 40x40x30 cm na parc.č. 987/10 v k.ú. Satalice, jak je vyznačeno na situačním plánku, který tvoří **přílohu č. 7** této smlouvy, a dále umístit čtyři (4) nádoby na komunální a tříděný odpad každou o objemu maximálně 240 l do prostoru zadního dvora budovy, jak je vyznačeno na situačním plánku, který tvoří **přílohu č. 7** této smlouvy, a konečně v předmětu nájmu umístit a provozovat terminál – sběrnu sázek společnosti SAZKA a.s. Nájemce má dále právo umístit v předmětu nájmu a na budově reklamní zařízení nájemce, jehož grafické vyznačení tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není ke dni uzavření této smlouvy zkolaudován ke sjednanému účelu užívání (prodejna potravin). Pronajímatel se zavazuje zajistit na vlastní náklady u stavebního úřadu kolaudaci na prodejnu potravin, včetně zpracování příslušné projektové dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících platných právních předpisů, a nájemce se zavazuje poskytnout mu k tomu nezbytnou součinnost, včetně provedení sjednaných úprav předmětu nájmu a instalace vybavení a zařízení nezbytných pro dokončení kolaudace předmětu nájmu.
5. Nedojde-li ve lhůtě do jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy k nabytí právní moci povolení či souhlasu stavebního úřadu k užívání předmětu nájmu pro účel „prodejna potravin“ (kolaudace), je kterákoli ze smluvních stran oprávněna tuto smlouvu vypovědět s desetidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet v den následující po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je oprávněn instalovat v předmětu nájmu telekomunikační vedení - datovou linku poskytovatele datového připojení dle výběru nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou ke zřízení datové linky včetně případného vrtání do stěn budovy za účelem vedení kabelu datové linky. Souhlas pronajímatele se zřízením datové linky tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy.
7. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s tím, aby nájemce v případě, že systém klimatizace, umístěný do předmětu nájmu pronajímatelem, nebude dostačovat k řádnému provozu prodejny potravin v souladu s platnými právními předpisy (tj. zejména v případě, že v letních měsících bude v prodejně příliš vysoká teplota vzduchu a vlivem tepla bude docházet ke znehodnocení potravin umístěných prodejně), instaloval na své náklady další klimatizační zařízení v předmětu nájmu a rovněž umístil externí klimatizační jednotku ve společných prostorách budovy.
8. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci do 7 dnů ode dne předání předmětu nájmu podle čl. VIII odst. 1 této smlouvy následující dokumenty týkající se předmětu nájmu, nezbytné pro podnikání nájemce:
	* požárně bezpečnostní řešení předmětu nájmu;
	* projektovou dokumentaci posledního stavu, obsahující výkresy: půdorys všech podlaží týkajících se budoucí prodejny, řez, pohled na fasádu (pokud je k dispozici), instalace vody, odpadu a dalších technologií týkajících se Předmětu nájmu (vzduchotechnika, případně klimatizace, elektroinstalace);
	* poslední revizi elektroinstalace;
	* poslední revizi veškerých zařízení umístěných v předmětu nájmu ke dni jeho předání nájemci, je-li revize vyžadována platnými právními předpisy nebo technickými normami.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební změny nebo úpravy předmětu nájmu. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky předmětu nájmu, popř. za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem. Pronajímatel oznámí nájemci prohlídku předmětu nájmu předem.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce provozuje prodejny ve své síti, včetně prodejny umístěné v předmětu nájmu, prostřednictvím svých smluvních partnerů, tzv. franchisantů, kteří jako nezávislí podnikatelé zabezpečují provoz prodejen. Pro vyloučení pochybností si pronajímatel a nájemce sjednávají, že provozování prodejny v předmětu nájmu franchisantem se nepovažuje za podnájem.
4. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provést úpravy předmětu nájmu, kterými nebude zasahováno do jeho stavebnětechnického charakteru, přičemž tyto úpravy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatelem. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za jím způsobené škody způsobené na předmětu nájmu. Za veškeré škody vzniklé z provozu nájemce včetně škod na jeho majetku nebo jemu svěřenému majetku třetích osob v plném rozsahu odpovídá nájemce, s výjimkou případů, kdy bude prokázána odpovědnost třetí osoby.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s řádnou péčí a při výkonu svých práv dbát, aby nerušil výkon práv třetích osob.
7. Nájemce byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a zavazuje se dodržovat provozní řád a další pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy předmětu nájmu, se kterými bude pronajímatelem seznámen. Nájemce se dále zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro budovu, ve které se nachází předmět nájmu. Provozní řád bude pronajímatelem nájemci předán při předání předmětu nájmu podle článku VIII odst. 1. této smlouvy jako příloha předávacího protokolu.
8. Nájemce provádí po dobu trvání nájmu dle této smlouvy běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje provádět údržbu, revize a opravy těch zařízení, která do předmětu nájmu sám instaloval (např. vzduchotechniky, klimatizace).
9. Pronajímatel prohlašuje, že v předmětu nájmu je umístěn fungující koncový jistič, který má rezervní hodnotu 3 x 50 A.
10. Pronajímatel prohlašuje, že má ke dni uzavření této smlouvy a že bude po dobu nájmu udržovat, vždy v dostatečné výši pojistných částek, pojištění majetku – budovy. Pronajímatel předložil před uzavřením této smlouvy nájemci kopii pojistné smlouvy. Nájemce prohlašuje, že má ke dni uzavření této smlouvy a že bude po dobu nájmu udržovat, vždy v dostatečné výši pojistných částek, pojištění odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou provozní činností nájemce. Nájemce před uzavřením této smlouvy předložil pronajímateli kopii pojistného certifikátu.
11. Dojde-li k poškození budovy či předmětu nájmu v důsledku nehody nebo zásahu vyšší moci (např. požár, povodeň, záplava, výbuch, dopravní nehoda) a nájemce z tohoto důvodu nebude moci předmět nájmu k jeho účelu vůbec užívat, není povinen po tuto dobu platit nájemné. V případě omezení užívání předmětu nájmu k jeho účelu z výše uvedeného důvodu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu trvání takového omezení. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci ve lhůtě patnácti (15) dnů od nehody či zásahu vyšší moci, zda bude předmět nájmu uveden do stavu před nehodou (zásahem vyšší moci) či nebude opravován.
12. Pronajímatel se zavazuje nájemci zajistit nerušené užívání předmětu nájmu, vstup do předmětu nájmu (včetně přístupu k jističi a měřidlům energií a médií) a rovněž se zavazuje nájemci zajistit prostor pro zásobování prodejny včetně přístupu k němu z  obslužné komunikace (dvůr v zadním traktu budovy).
13. V případě omezení užívání předmětu nájmu účelu po dobu delší než deseti (10) dnů (např. z důvodu opravy předmětu nájmu nebo budovy), s výjimkou situací, kdy omezení bude způsobeno nájemcem, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, a to od prvního dne omezení užívání předmětu nájmu po dobu trvání takového omezení. Nebude-li nájemce moci předmět nájmu účelu užívat vůbec po dobu delší než tři (3) dny, není povinen platit nájemné, a to od prvního dne nemožnosti užívání předmětu nájmu po dobu trvání takového omezení.
14. Nájemce je oprávněn uzavřít s příslušnými třetími stranami smlouvy o poskytování dalších služeb v předmětu nájmu (např. telefonní linka, připojení k Internetu apod.) a tyto služby sám hradit.
15. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce v případě, že provede úpravy předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, toto zhodnocení odepisoval po dobu trvání nájemního vztahu dle ust. § 28 odst. 3 uvedeného zákona a dále prohlašuje a zavazuje se, že toto technické zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého předmětu nájmu, a po dobu trvání nájemního vztahu odpisy technického zhodnocení předmětu nájmu sám neuplatní.
16. Oznámí-li nájemce pronajímateli vadu předmětu nájmu, která omezí užívání předmětu nájmu k účelu a kterou je pronajímatel povinen odstranit a pronajímatel vadu neodstraní bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení nájemce, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu trvání takového omezení.
17. Pronajímatel je povinen zaregistrovat všechny své bankovní účty, na které by měly být poukazovány platby od nájemce, u příslušného správce daně, aby se nájemce nedostal do pozice ručitele za DPH v souladu s § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce poukáže jakoukoli platbu pouze na bankovní účty registrované tímto způsobem u správce daně, a to pouze na účty vedené u bankovních subjektů v České republice (dále jen „Bezpečný účet“). Pokud bude požadováno poukázání platby nájemce na jakýkoli jiný účet, je nájemce oprávněn zadržet tuto platbu až do doby, kdy pronajímatel sdělí nájemci číslo Bezpečného účtu. V případě zadržení platby začne běžet splatnost až ode dne sdělení čísla Bezpečného účtu. Pokud bude do té doby nájemce vyzván k úhradě DPH z takové zadržené platby v pozici ručitele, bude DPH přímo uhrazena příslušnému správci daně a bezprostředně poté dojde k úhradě části platby bez DPH pronajímateli.

## V.

##  Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem předání prostor nájemci za účelem provedení úprav a instalace vybavení a zařízení nájemcem dle článku VIII. odst. 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí, a to kdykoliv bez nutnosti uvádět důvod výpovědi. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal do 30 dnů od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, zejména: (i) nezaplatil-li nájemné a poplatky za služby za dobu alespoň dvou měsíců a nezjednal nápravu ani do 10 dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k úhradě, (ii) pokud přes písemné upozornění pronajímatele s uvedením přiměřené lhůty k nápravě poškozuje předmět nájmu či budovu Satalice č.p. 59 závažným, nebo nenapravitelným způsobem, (iii) způsobuje-li přes písemné upozornění pronajímatele s uvedením přiměřené lhůty k nápravě jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které budovu Satalice č.p. 59 rovněž užívají nebo (iv) užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu nájmu, než bylo sjednáno, (v) nájemce opakovaně přes písemné upozornění nájemce s uvedením přiměřené lhůty k nápravě závažným způsobem porušuje jiné své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čemž spatřuje nájemcovo zvlášť závažné porušení povinnosti.
5. Nájemce je rovněž oprávněn smlouvu vypovědět z následujících důvodů, přičemž výpovědní doba činí v uvedených případech 30 dnů a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi pronajímateli:
6. pronajímatel nesplní svou povinnost předat nájemci předmět nájmu dle článku VIII. odst. 3. této smlouvy,
7. prohlášení pronajímatele, uvedené v čl. IV. odst. 9. této smlouvy, se ukáže nepravdivým,
8. pronajímatel nepředá nájemci ve sjednané lhůtě všechny dokumenty dle čl. III. odst. 8. této smlouvy nebo některý z dokumentů předaných pronajímatelem nájemci dle čl. III. odst. 8. této smlouvy se ukáže být neplatným nebo neaktuálním či informace v něm obsažené nepravdivými,
9. předmět nájmu nebo jeho podstatnou část nebude možné po dobu delší než třicet (30) dnů užívat k účelu uvedenému v článku III. odst. 1. této smlouvy z důvodů jiných než na straně nájemce,
10. užívání předmětu nájmu nebo jeho podstatné části k účelu uvedenému v článku III. odst. 1. této smlouvy bude závažným způsobem omezeno po dobu delší než třicet (30) dnů, s výjimkou situací, kdy omezení bude způsobeno nájemcem,
11. pronajímatel poruší svou povinnost dle článku IV. odst. 11. této smlouvy oznámit nájemci ve lhůtě patnácti (15) dnů od nehody či zásahu vyšší moci, zda bude předmět nájmu uveden do stavu před nehodou (zásahem vyšší moci) či nebude opravován,
12. pronajímatel oznámí nájemci dle článku IV. odst. 11. této smlouvy, že předmět nájmu nebude opravován,
13. nájemce zjistí v souvislosti s uzavíráním smluv s dodavateli služeb dle článku VI. odst. 1. nebo článku IV. odst. 14. této smlouvy, že příslušné smlouvy nelze sjednat a pronajímatel nájemci neposkytne bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost (např. nezajistí úhradu dlužných plateb předcházejících uživatelů apod.),
14. pro jakékoliv budoucí stavební úpravy předmětu nájmu, které budou nezbytné pro užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, nebude vydáno stavební povolení či obdobné rozhodnutí nebo kolaudační souhlas či obdobné rozhodnutí,
15. pronajímatel bude opakovaně přes písemné upozornění nájemce s uvedením přiměřené lhůty k nápravě závažným způsobem porušovat jiné své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
16. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal, nebo
17. dojde ke změně vlastnictví předmětu nájmu nebo budovy.

Nájemce je povinen ve výpovědi uvést důvody výpovědi.

1. Nájem končí uplynutím výpovědní doby nebo v případě dohody smluvních stran o ukončení této smlouvy, resp. nájmu, končí nájem ke dni stanovenému touto dohodou.

## VI.

##  Nájemné a úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši **17 000 Kč** (slovy: sedmnáct tisíc korun českých). Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu: teplá a studená voda, plyn, elektřina ve společných prostorách (dále též „služby“). Smluvní strany se proto dohodly, že nájemce bude rovněž hradit zálohy na tyto služby ve výši **3 000 Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) za kalendářní měsíc. Služby a zálohy na služby budou uvedeny v Evidenčním listě, který pronajímatel nájemci předá při předání předmětu nájmu podle článku VIII odst. 1. této smlouvy jako příloha předávacího protokolu. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že na ostatní služby, a to na odvoz odpadu a dodávky elektřiny, poplatky za internet a datovou linku nájemce uzavře s příslušnými dodavateli smlouvy o poskytování těchto služeb v předmětu nájmu a tyto služby bude sám dodavatelům hradit.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné spolu s poplatky za služby ve sjednané  výši vždy měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za které nájemné a poplatky za služby přísluší, a to převodem na účet MČ Praha –Satalice, uvedený v záhlaví této smlouvy, pod VS 5901. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce začne hradit nájemné ode dne, kdy uplyne 1 měsíc od zpřístupnění předmětu nájmu nájemci za účelem provedení úprav a instalace vybavení a zařízení nájemcem dle článku VIII. odst. 1. této smlouvy, přičemž nájemné bude hrazeno ve snížené částce **12.750,- Kč** (slovy: Dvanáct tisíc sedm set padesát korun českých) měsíčně do dne nabytí právní moci povolení či souhlasu stavebního úřadu k užívání předmětu nájmu pro účel „prodejna potravin“ (kolaudace). Ode dne následujícího po dni nabytí právní moci povolení či souhlasu stavebního úřadu bude nájemné hrazeno ve výši 17.000,- Kč měsíčně. Nájemce bude hradit zálohy na služby ode dne zpřístupnění předmětu nájmu nájemci za účelem provedení úprav a instalace vybavení a zařízení nájemcem dle článku VIII. odst. 1. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku předložit nájemci vyúčtování služeb. Strany jsou povinny případný přeplatek, či nedoplatek vyrovnat nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování.
4. Za den úhrady nájemného a poplatků za služby se pro účely této smlouvy považuje den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna příslušného roku. Nájemné za měsíc květen platí nájemce pronajímateli již v nové výši s tím, že zvýšení nájemného podle tohoto odstavce a článku smlouvy je účinné k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.

## VII.

## Jistota

1. Nájemce uhradí do 10 dnů od uzavření této smlouvy převodem na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a tří měsíčních poplatků za služby, tj. částku v celkové výši 60 000 Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).
2. Jistota slouží k zajištění a uspokojení případných peněžitých nároků pronajímatele z titulu nehrazení závazků nájemce stanovených touto smlouvou nebo z titulu vzniklých škod. V případě neplacení nájmu nebo služeb či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst a nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od písemné výzvy pronajímatele výši jistoty dorovnat. Pokud ke dni skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebude mít pronajímatel vůči nájemci žádné peněžité nároky vyplývající z této smlouvy, zavazuje se vrátit 70 % jistoty nájemci do 15 kalendářních dnů od ukončení této smlouvy a zbylých 30% jistoty do 15 dnů poté co nájemci předloží konečné vyúčtování služeb (za podmínky, že v rámci vyúčtování nebude zjištěn nedoplatek nájemce na službách).

## VIII.

## Předání a vrácení předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje provést v předmětu nájmu na své náklady úpravy uvedené **v příloze č. 3** této smlouvy a zpřístupnit předmět nájmu nájemci za účelem provedení úprav a instalace vybavení a zařízení nájemcem, přičemž pronajímatel oznámí nájemci den zpřístupnění předmětu nájmu alespoň 1 měsíc předem. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání. Nepředá-li pronajímatel nájemci předmět nájmu ve stavu uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy nejpozději do 28.2.2021, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s desetidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet v den následující po dni doručení výpovědi pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje provést v předmětu nájmu na své náklady úpravy a instalovat vybavení a zařízení, jak je popsáno v **příloze č. 4** této smlouvy, a to do 21 pracovních dnů ode dne, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci předmět nájmu. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci elektřinu v předmětu nájmu do doby, než si nájemce uzavře vlastní smlouvu s dodavatelem elektřiny, tak aby nájemce mohl provést příslušné úpravy.
3. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci za účelem provozování činnosti uvedené v článku III. odst. 1. této smlouvy do 5 dnů ode dne nabytí právní moci povolení či souhlasu stavebního úřadu k užívání předmětu nájmu pro účel „prodejna potravin“ (kolaudace). O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání včetně odečtu samostatně měřitelných energií a médií pro Předmět nájmu (elektroměr, plynoměr, měřiče teplé a studené vody apod.) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při předání. O stavu předmětu nájmu při předání může být rovněž pořízena fotodokumentace, která bude v takovém případě tvořit přílohu předávacího protokolu.
4. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Jedna sada klíčů bude uložena v zapečetěné obálce na bezpečném místě v prostorách pronajímatele tak, aby nebylo možné jejich zneužití třetí osobou. Klíč může pronajímatel použít pouze pro případ odvrácení hrozící škody velkého rozsahu na pronajímané nemovitosti, majetku třetích osob či ohrožení života a zdraví (např. rozsáhlý únik vody, únik plynu, požár apod.)
5. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče od prostor. V případě výměny zámku odevzdá nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu v zapečetěné obálce nový klíč.
6. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu dle článku VIII. odst. 3. této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce není povinen odstranit úpravy předmětu nájmu, které provedl se souhlasem pronajímatele. Nájemce je oprávněn demontovat a odstranit vybavení a zařízení, které v předmětu nájmu instaloval (zejména koncová zařízení vzduchotechniky a klimatizace).
7. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu déle než 15 dní ode dne skončení nájmu, uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli **plnou moc** ke vstupu do předmětu nájmu za účasti nezávislého svědka a k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, přičemž v takovém případě pronajímatel uschová nájemci věci v úschově na náklad nájemce. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu si věci uložené v úschově nevyzvedne nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel nájemcem zplnomocněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zplnomocňuje.

**IX.**

**Úplatkářství**

1. Pro účely této smlouvy:

a) „Pravidla proti úplatkářství“ znamenají:

(i) standardy odpovídající alespoň Protikorupčním zásadám, které tvoří **přílohu č. 6** této smlouvy; a

(ii) jakákoliv další pravidla a postupy, poskytnuté pronajímateli ze strany nájemce, ve vztahu k obchodním darům, zábavě a úplatkům.

1. „Nekalé jednání“ znamená jakékoliv jednání zahrnující podvod nebo porušení Pravidel proti úplatkářství; a
2. “Zástupci“ znamenají jakékoliv osoby, které jsou oprávněny zastupovat jednu ze smluvních stran, a které zejména, avšak nikoliv výlučně, zahrnují vlastníky, statutární orgány, vedoucí pracovníky, zaměstnance, dodavatele, odborné poradce, subdodavatele, kteří poskytují služby v souvislosti s touto smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen jednat v souladu s Pravidly proti úplatkářství a protikorupčními a proti-úplatkářskými právními předpisy a vynaložit veškeré přiměřené úsilí, aby zajistil, že tak budou činit i jeho Zástupci.
4. V případě, že pronajímatel má oprávněné důvody se domnívat, že došlo k Nekalému jednání ze strany jeho nebo jeho Zástupců nebo Zástupců nájemce, pronajímatel neprodleně oznámí tuto skutečnost nájemci.
5. Aniž by byly dotčeny jiné nároky nájemce, které může mít, pokud má nájemce oprávněné důvody se domnívat (prokázané nebo konečně potvrzené soudem), že pronajímatel nebo jeho Zástupci porušil nebo poruší toto ustanovení, je nájemce oprávněn:

a) pozastavit veškeré platby, které je povinen platit pronajímateli na základě této smlouvy; a/nebo

b) vypovědět tuto smlouvu a jakoukoli jinou smlouvu, uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž výpověď je účinná jejím doručením pronajímateli.

1. V případě, že nájemce uplatní své právo dle ustanovení článku IX. odst. 4.(a) a/nebo článku IX. odst. 4.(b) této smlouvy a zjistí se, že pronajímatel nebo jeho Zástupci nebyli odpovědní za Nekalé jednání, nájemce poté zaplatí pronajímateli veškeré zadržované platby.

**X.**

**Zpracování osobních údajů**

1. Smluvní strany jako správci osobních údajů ve smyslu Obecného nařízení o zpracování osobních údajů (EU) 2016/679 (dále jen „GDPR“) budou zpracovávat osobní údaje získané od druhé smluvní strany a jejich zástupců v rámci jednání o uzavření a plnění této smlouvy v souladu s pravidly stanovenými v GDPR a v souladu s touto smlouvou.
2. Předmětem zpracování osobních údajů jsou osobní údaje druhé smluvní strany, jejích zástupců, zaměstnanců, spolupracovníků nebo členů statutárních orgánů (dále jen „Subjekty údajů“), a to zejména: (i) identifikační údaje (zejména jméno a příjmení, pozice) a (ii) kontaktní údaje (zejména e-mailová adresa a tel. spojení).
3. Osobní údaje Subjektů údajů budou smluvní strany zpracovávat v rozsahu nezbytném pro plnění svých povinností dle této smlouvy, výkon svých práv, plnění zákonných povinností a související obchodní komunikace.
4. V souvislosti se zpracováním osobních údajů Subjektů údajů smluvní strany prohlašují, že (i) budou zpracovávat osobní údaje v souladu s požadavky GDPR; (ii) umožní Subjektům údajů výkon jejich práv dle GDPR; (iii) zajistí mlčenlivost osob zpracovávajících osobní údaje; a (iv) po ukončení účelů zpracování dle této smlouvy osobní údaje Subjektů údajů vymažou.
5. Pronajímatel se dále zavazuje: (i) informovat Subjekty údajů pronajímatele o zpracování jejich osobních údajů nájemcem v souvislosti s uzavřením a plněním této smlouvy včetně jejich souvisejících práv jako subjektů údajů dle GDPR a o možnosti seznámit se se Zásadami zpracování osobních údajů dostupnými na webových stránkách nájemce a (ii) informovat nájemce v případě změny Subjektů údajů nebo jejich osobních údajů sdělených nájemci.

## XI.

## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

**XII.**

**Schválení smlouvy**

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Městské části Praha – Satalice č. 4/11/2020 ze dne 14. 4. 2020.

Přílohy:

* + - 1. Půdorys budovy č.p. 59 - rozsah předmětu nájmu
1. Grafické vyznačení reklamního označení prodejny
2. Úpravy předmětu nájmu prováděné pronajímatelem
3. Úpravy předmětu nájmu prováděné nájemcem
4. Souhlas pronajímatele se zřízením datové linky
5. Protikorupční zásady
6. Situační plánek

V Praze - Satalicích dne …………………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel

starostka městské části

Mgr. Milada Voborská

V Praze dne …………………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

XXXXXXXX XXXXXXX

generální manažer manažer pro rozvoj obchodní sítě

Tesco Franchise Stores ČR s.r.o. Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.