**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR**

(dále jen „Smlouva“) uzavřená dne 23.11.2021

**MEZI:**

(1) **Akademie řemesel Praha - Střední škola technická**

sídlo: Zelený pruh 1294, 147 08 Praha 4

zastoupená: XXXXXXXXXXXXXX

IČ: 14891522 DIČ: CZ14891522

Bank.spojení: XXXXXXXXXXXX, č.ú. XXXXXXXXXXXX

(dále jen „Pronajímatel“);

a

(2) **Střední škola a Mateřská škola Aloyse Klara**

sídlo: Vídeňská 756/28, 142 00 Praha 4 - Krč

IČ: 00638625

zastoupená: XXXXXXXXXXXXXX

č. ú.: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „Nájemce“),

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen jako „Strany“ a každý jednotlivě jako „Strana“).

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

(A) Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, je vlastníkem budovy č. p. 1233 na pozemku p. č. 2711/3, v obci Praha, k. ú. Braník (dále jen „Budova“) a nemovitého prostoru o výměře 4 m2 na střeše nad 13. NP Budovy (dále jen „Předmět Nájmu“). Předmět Nájmu a Budova jsou svěřeny do správy Pronajímatele na základě zřizovací listiny Pronajímatele.

(B) Nájemce si přeje užívat Předmět Nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou.

**BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:**

1. **NÁJEM PŘEDMĚTU NÁJMU**
   1. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět Nájmu jako samostatný předmět užívání (dále jen „Nájem“). Předmět Nájmu je zobrazen na půdorysném plánu, který tvoří **Přílohu 1** (Plán a popis Předmětu Nájmu) této Smlouvy. Nájemce si tímto najímá Předmět Nájmu od Pronajímatele, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.
2. **ÚČEL NÁJMU**
   1. Pronajímatel přenechává Předmět Nájmu Nájemci k užívání za účelem umístění wifi antény za podmínek stanovených v této Smlouvě (dále jen „Povolený účel“). Nájemce je povinen prostor v rámci Předmětu Nájmu užívat pouze k účelu uvedenému v předcházející větě a v souladu s jeho stavebním určením.
   2. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna ujednání této Smlouvy včetně ujednání o užívání Předmětu Nájmu pouze k Povolenému účelu užívání a sjednaným způsobem. Nájemce není oprávněn užívat Předmět Nájmu jiným způsobem než k Povolenému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně Nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.
3. **DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

Nájem se sjednává na dobu neurčitouod 24. 11. 2021 (dále jen „Den zahájení Nájmu“). Den skončení Nájmu pro účely této Smlouvy znamená také okamžik jiného případu ukončení této Smlouvy než uplynutím sjednané doby Nájmu.

1. **PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**
   1. Pronajímatel předá Nájemci Předmět Nájmu nejpozději do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy (dále jen „Den předání“) a Nájemce je povinen Předmět Nájmu od Pronajímatele převzít. O předání a převzetí Předmětu Nájmu bude v Den předání sepsán a Stranami podepsán předávací protokol.
   2. V Den předání Nájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory Předmětu Nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se Předmětu Nájmu na Nájemce.
   3. Nájemci je znám technický stav Předmětu Nájmu, Nájemce pronajaté prostory Předmětu Nájmu v tomto stavu před uzavřením této Smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči Pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k Předmětu Nájmu. Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel předává Nájemci Předmět Nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro Povolený účel užívání.
2. **NÁJEMNÉ**
   1. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení Nájmu platit Pronajímateli za užívání Předmětu Nájmu nájemné ve výši uvedené v Odstavci 5.2 této Smlouvy a indexované v souladu s touto Smlouvou (dále jen „Nájemné“) a za podmínek tam stanovených.
   2. Nájemné činí 400 Kč měsíčně (slovy: čtyři sta korun českých měsíčně) za Nájem Předmětu Nájmu.
   3. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí příslušného roku. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury vystavené Pronajímatelem je 15 dnů od jejího doručení Nájemci.
   4. V případě jakékoli pozdní úhrady budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.
   5. Nájemné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně Nájemci výši Nájemného pro daný rok po této automatické valorizaci Nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Nájemce je povinen platit valorizované Nájemné až od doručení oznámení Pronajímatele podle Odstavce 5.5 této Smlouvy, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného Nájemného. Část Nájemného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Pronajímatele je Nájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky Nájemného po doručení oznámení Pronajímatele. Výše Nájemného bude upravována Pronajímatelem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní Nájemné ke dni podpisu této Smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše Nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava Nájemného v souvislosti s indexací podle této Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Nájemného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly.
3. **POVINNOSTI NÁJEMCE**
   1. Nájemce bude Pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakékoli nehodě nebo poruše týkající Předmětu Nájmu; a/nebo (ii) o jakémkoli požáru v prostorách Předmětu Nájmu, kterého si je vědom; a/nebo (iii) jakékoli jiné škodě či újmě vzniklé na Předmětu Nájmu či v Budově. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, Pronajímatel nemá žádnou povinnost takové záležitosti napravovat a/nebo opravovat.
   2. Nájemce nebude v prostorách Předmětu Nájmu provádět úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud dodavatelem není Pronajímatel, má Pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmikoli stavebními i jinými pracemi v prostorách Předmětu Nájmu, které byly Pronajímatelem schváleny.
   3. Nájemce bude udržovat vnější vzhled Předmětu Nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí. Nájemce neumístí v prostorách Předmětu Nájmu žádný nápis nebo podobný objekt, který by byl vidět z vnější strany Předmětu Nájmu, pokud mu k tomu nedá Pronajímatel předchozí výslovný písemný souhlas. Nájemce není oprávněn opatřit Předmět Nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Při skončení Nájmu je Nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést Předmět Nájmu do původního stavu.
   4. Nájemce se bude chovat takovým způsobem, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání Budovy jejími ostatními nájemci a uživateli. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových nájemců a uživatelů Nájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by Pronajímateli vznikly jakékoli náklady.
   5. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu v Předmětu Nájmu.
   6. Nájemce je povinen dodržovat zejména hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy a počínat si tak, aby svojí činností neohrozil majetek pronajímatele ani zdraví osob zdržujících se v budově. Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy řádně poučen a seznámen s:

* požárně nebezpečnými místy,
* umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic – způsobem vyhlášení požárního poplachu,
* umístěním ohlašovny požáru,
* obsahem požárního evakuačního plánu objektu a místem jeho uložení,
* rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
  1. Nájemce si zajistí na vlastní náklady pojištění věcí a majetku vneseného do Předmětu Nájmu.
  2. Nájemce je povinen v době trvání Nájmu vyklidit Předmět Nájmu, tj. především odstranit wifi anténu z Předmětu Nájmu, na dobu nezbytně nutnou pro účely umožnění provádění úprav, oprav, rekonstrukce Předmětu Nájmu či jeho okolí (střecha nad 13. NP Budovy). Pronajímatel písemně vyzve Nájemce v dostatečném předstihu, min. však 5 pracovních dnů před zahájením prací uvedených v předcházející větě, k vyklizení Předmětu Nájmu s tím, že ve výzvě uvede předpokládanou délku doby takových prací.
  3. Nájemce je povinen zajistit, aby Povolený účel nerušil provoz zařízení umístěných v okolí Předmětu Nájmu.

1. **PRÁVO VSTUPU PRO PRONAJÍMATELE**
   1. Pronajímatel a jeho zástupci mají právo kdykoli vstoupit do Předmětu Nájmu.
2. **PORUŠENÍ SMLOUVY NÁJEMCEM A NÁSLEDNÁ OPATŘENÍ**
   1. Jakékoli následující situace (dále jen „Případ porušení“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této Smlouvy ze strany Nájemce:
      1. pokud a kdykoli Nájemné, Zálohy a jakékoli jiné částky, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky Nájemce nebo jejich část nejsou uhrazeny Pronajímateli v termínu do 30 dnů po splatnosti;
      2. v případě jakéhokoli jiného porušení této Smlouvy Nájemcem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kteréhokoli závazku nebo dohod obsažených v této Smlouvě a pokud takové porušení Smlouvy trvá déle než třicet (30) dnů od předání příslušného písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci, a Nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezahájil nápravu tohoto porušení Smlouvy, pokud náprava takového porušení Smlouvy vyžaduje delší lhůtu než třicet (30) dnů;
      3. v případě porušení povinnosti uvedené v čl. 6.9. této Smlouvy.
   2. V případě výskytu Případu porušení může Pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoli:
      1. ukončit Nájem, jakož i tuto Smlouvu, a to před řádným termínem jejího skončení zasláním písemného oznámení o odstoupení Nájemci; odstoupení od Smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení Pronajímatelem Nájemci;
      2. v případě předcházejícího skončení této Smlouvy, okamžitě nebo kdykoli později a bez jakéhokoli dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do Předmětu Nájmu nebo jakékoli jeho části a vykázat Nájemce a odstranit majetek Nájemce se souhlasem Nájemce, který tímto Pronajímateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo
      3. použít jakékoli další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.
   3. Bez ohledu na výše uvedené, právo Pronajímatele ukončit Nájem a tuto Smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této Smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nebrání jakkoli Stranám v uplatňování jakéhokoli jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je Pronajímatel ze zákona oprávněn.
   4. Při ukončení této Smlouvy se jakékoli aktuální Nájemné náležející do Dne skončení Nájmu stává okamžitě splatným.
3. **VÝPOVĚĎ**
   1. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou dvanáct (12) měsíců, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi Nájemci.
   2. Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou deset (10) měsíců, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi Pronajímateli.
   3. Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení [§ 2223](file:///C:\Users\ihalaskova\Downloads\CR267857142) Občanského zákoníku výslovně vzdává.
4. **VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PO UKONČENÍ NÁJMU**
   1. Ke Dni skončení Nájmu a/nebo ke dni vyklizení Předmětu Nájmu, které Pronajímatel ještě před vypršením této Smlouvy povolil, je Nájemce povinen odstranit, není-li Stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to Pronajímatel požaduje, z Předmětu Nájmu jakékoli vybavení a zboží včetně všech úprav a instalací provedených Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Nájemce je následně povinen uvést Předmět Nájmu do perfektního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním Pronajímatel souhlasil. Tam, kde po Nájemci není požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na ustanovení [§ 2220](file:///C:\Users\ihalaskova\Downloads\CR267857131) [Občanského zákoníku](file:///C:\Users\ihalaskova\Downloads\CR267851), ke Dni skončení Nájmu v Předmětu Nájmu jako majetek Pronajímatele, aniž by byl Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.
   2. Pokud je Smlouva ukončena odstoupením ze strany Pronajímatele, vyklidí Nájemce Předmět Nájmu před uplynutím třiceti (30) dnů ode dne, kdy toto odstoupení od Smlouvy nabylo účinnosti.
   3. Za účelem předání Předmětu Nájmu bude za přítomnosti obou Stran vyhotoven předávací protokol (dále jen „Předávací protokol“), a to nejpozději v Den skončení Nájmu. Předávací protokol bude obsahovat seznam oprav, které je Nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen Předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané Pronajímatelem. Pokud se Nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude Předávací protokol vyhotoven Pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.
   4. Veškeré reklamní instalace, štíty, návěstí a jiná podobná znamení Nájemce budou Nájemcem odstraněny na vlastní náklady na konci Doby trvání Nájmu. Jakékoli podobná zařízení je Nájemce povinen ihned opravit.
   5. Pokud Nájemce nepředá nebo si ponechá Předmět Nájmu nebo kteroukoli jeho část ve svém držení po ukončení tohoto Nájmu bez výslovného souhlasu Pronajímatele, zaplatí Nájemce Pronajímateli (za každý započatý měsíc) (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) aktuálního Nájemného, která bude Nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení Nájmu; a (ii) veškeré škody, přímé nebo následné, které Pronajímateli vzniknou z důvodů takového držení Předmětu Nájmu Nájemcem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí Nájemného Pronajímatelem v této výši nemohou znamenat uznání nároku Nájemce na držení Předmětu Nájmu nebo omezení nebo vzdání se Pronajímatelova nároku na práva nebo opravné prostředky zaručené touto Smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.
5. **VZDÁNÍ SE PRÁV**
   1. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoli úkonu a/nebo právního jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu či právního jednání nebo jakéhokoli jiného závazku, úkonu či právního jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
6. **ODDĚLITELNOST**
   1. Jestliže jakýkoli závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoli ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoli jejího Odstavce, Článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným, a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
7. **KUMULATIVNÍ PRÁVA**
   1. Žádný odkaz v této Smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nesmí Stranám bránit v uplatňování jakéhokoli jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým jsou Strany ze zákona oprávněny.
8. **ÚPLNÁ DOHODA**
   1. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této Smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Smlouvy.
9. **VÝKLAD SMLOUVY**
   1. Veškerá praxe Stran a veškeré jejich zvyklosti jsou vyjádřeny v této Smlouvě. Strany se nebudou dovolávat zvyklostí a praxe Stran, které z této Smlouvy výslovně nevyplývají. Při výkladu této Smlouvy se nebude přihlížet k praxi zavedené mezi Stranami v právním styku, ani k tomu, co uzavření této Smlouvy předcházelo, popřípadě k tomu, že Strany daly následně najevo, jaký obsah a význam Smlouvě přikládají. Strany tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či obchodní praxe.
   2. Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této Smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si Strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.
10. **ZMĚNY SMLOUVY**
    1. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není-li pro změnu této Smlouvy dodržena forma ujednaná Stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno.
11. **ROZHODNÉ PRÁVO**
    1. Tato Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku.
12. **STEJNOPISY**
    1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.
13. **PŘÍLOHY**
    1. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
       * Příloha 1: Plán a popis Předmětu Nájmu
14. **PLATNOST A ÚČINNOST**
    1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi Stranami (tj. podpisem této Smlouvy poslední Stranou) a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv). Zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) pronajímatelem v registru smluv.

**NA DŮKAZ ČEHOŽ** připojují Strany vlastnoruční podpisy následovně:

**Pronajímatel:**  **Nájemce:**

Podpis: Podpis:

Datum: 24.11.2021 Datum:23.11.2021