Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

*podle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,   
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

**Adresa předmětu nájmu:**

**Plzeňská 3103, 272 01 Kladno**

**Smluvní strany:**

**Pronajímatel: Sportovní gymnázium, Kladno, Plzeňská 3103**

sídlo: Plzeňská 3103, 272 01 Kladno

IČO: 61894737

DIČ: CZ61894737

bankovní spojení: *viz text smlouvy níže*

číslo účtu: *viz text smlouvy níže*

***zástupce: Mgr. Květoslava Havlůjová, ředitelka***

**Nájemce: Startujeme o.p.s.**

sídlo: Dělnická 235, Kročehlavy, 272 01 Kladno

IČO: 28969839

DIČ: CZ28969839

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl O, vložka 683

***zástupce: Mgr. Jakub Knězů, ředitel***

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

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají následující nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

**Článek 1.**

**Úvodní ustanovení**

**1.1. Pronajímatel**

Pronajímatel je příspěvkovou organizací založenou a registrovanou v souladu s příslušnými právními předpisy, což dokládá zřizovací listinou připojenou jako **Příloha č. 1** této Smlouvy; Pronajímatel prohlašuje, že je podle příslušných právních předpisů, jakož i podle svých vnitřních "zakladatelských" dokumentů, oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit veškeré závazky pro něj ze Smlouvy vyplývající. Pronajímatel není plátcem DPH.

**1.2. Objekt nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy je na základě zákona a v jeho mezích, jakož i v souladu s dotčenými ustanoveními jeho vnitřních „zakladatelských“ dokumentů, oprávněn hospodařit s nemovitostí parc. číslo 5860/1, jejíž součástí je budova č.p. 3103, vše v katastrálním území Kročehlavy, zapsáno na LV 31847 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, přičemž uvedená budova č.p. 3103 se nachází na adrese Plzeňská 3103, 272 01 Kladno (dále jen "**Objekt**"). Uvedenou skutečnost Pronajímatel dokládá výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí, připojeným k této Smlouvě jako **Příloha č. 2**. Přesná poloha Objektu vyplývá z polohového plánu, který je připojen k této Smlouvě jako **Příloha č. 3**.

**1.3. Nájemce**

1.3.1. Nájemce prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy je obecně prospěšnou společností, řádně založenou a registrovanou v souladu s příslušnými právními předpisy, což dokládá výpisem z rejstříku obecně prospěšných společností vedeného Městským soudem v Praze, připojeným jako **Příloha č. 4** této Smlouvy, a že je podle příslušných právních předpisů, jakož i podle svých vnitřních "zakladatelských" dokumentů, oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit veškeré závazky z této Smlouvy pro něj vyplývající. Nájemce je plátcem DPH. Jak vyplývá z **Přílohy č. 4**, této Smlouvy, předmětem obecně prospěšných služeb poskytovaných Nájemcem je:

* *provoz sociální firmy zaměřené na zaměstnávání osob se zdravotním postižením*
* *provoz chráněné kavárny*
* *provoz chráněné pekárny*
* *poskytování sociálních služeb*
* *organizace seminářů a školení*
* *sociální poradenství*
* *vytváření pracovních míst pro osoby se zdravotním postižením*
* *terénní výchova sociální znevýhodněných osob*
* *konzultační činnost a poradenství v oblasti získávání dotací a podpor*
* *osvětová činnost ve prospěch domovů pro osoby se zdravotním postižením*
* *podpora rozvoje občanských iniciativ na místní a regionální úrovni, ochrana přírodního a kulturního bohatství regionu*

1.3.2. Ke dni podpisu této Smlouvy je Nájemce oprávněn provozovat následující živnosti:

*Živnostenské oprávnění č. 1:*

* *Hostinská činnost*

*Živnostenské oprávnění č. 2:*

* *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; Obory činnosti:*
  + *Výroba potravinářských a škrobárenských výrobků*
  + *Zprostředkování obchodu a služeb*
  + *Velkoobchod a maloobchod*
  + *Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály*
  + *Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení*
  + *Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí*

*Živnostenské oprávnění č. 3:*

* + *Pekařství, cukrářství*

*Živnostenské oprávnění č. 4:*

* + *Prodej lihovin*

1.3.3. Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že disponuje dostatečnými finančními prostředky k úhradě svých závazků podle této Smlouvy, že na základě této Smlouvy mu vznikají platné a závazné povinnosti, které je možné vůči němu případně vymáhat, že není v úpadku a ani mu úpadek nehrozí a že se jej netýká žádné rozhodnutí o zrušení s likvidací, insolvenční či podobné řízení nebo řízení, vedené příslušným soudem nebo správním úřadem ohledně jeho likvidace. Nájemce si je vědom skutečnosti, že Pronajímatel se na tato prohlášení spoléhá a že by bez nich tuto Smlouvu neuzavřel, a je srozuměn s tím, že v případě jejich nesprávnosti nebo neúplnosti uhradí Pronajímateli veškerou škodu, která mu v této souvislosti vznikne.

**Článek 2.**

**Předmět nájmu a služby poskytované Pronajímatelem**

**2.1. Předmět nájmu**

Pronajímatel tímto dává Nájemci do nájmu a Nájemce tímto od Pronajímatele přijímá do nájmu prostory určené k provozování podnikatelské činnosti, spočívající v přípravě a prodeji pokrmů a nápojů k bezprostřední spotřebě, o celkové podlahové ploše **42,35 m2**, umístěné v 1. nadzemním podlaží Objektu (dále též **„Pronajaté prostory“**), které jsou z důvodů jejich přesné identifikace barevně vyznačeny na připojeném půdorysném plánu, který tvoří **Přílohu č. 5**, této Smlouvy. Nájemce je nad rámec Pronajatých prostor oprávněn též na základě předchozí domluvy s Pronajímatelem užívat prostory bezprostředně přiléhající k Pronajatým prostorám, a to výhradně za účelem zajištění obvyklého posezení jeho zákazníků; Nájemce je přitom povinen dbát pokynů a oprávněných zájmů Pronajímatele.

**2.2. Služby poskytované Pronajímatelem**

Pronajímatel bude Nájemci zajišťovat dodávku elektrické energie do Pronajatých prostor a další služby ve smyslu ve smyslu bodu 5.3. této Smlouvy.

**Článek 3.**

**Účel nájmu**

3.1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat Pronajaté prostory výhradně jako prostory určené k provozování hostinské činnosti v podobě školního bufetu/kantýny; Nájemce se tedy zavazuje poskytovat služby obvyklé charakteru a povaze stravovacího zařízení umístěného v budově školy s důrazem na zdravý tělesný, psychický i sociální vývoj dětí a mládeže. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele nijak měnit, oproti ujednáním vyplývajícím z této Smlouvy, činnost provozovanou v Pronajatých prostorách, resp. způsob, rozsah či podmínky jejího výkonu. Pronajímatel žádným způsobem neodpovídá za provozování a provádění podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorách. Nájemce je oprávněn přiměřeným a vhodným způsobem propagovat své výrobky a služby pro účely výkonu podnikatelské činnosti, a to jednak využitím vyhrazených reklamních ploch v Objektu, jednak jinými vhodnými reklamními prostředky.

3.2. Nájemce nesmí s výjimkou ploch uvedených v odst. 3.1. této Smlouvy využívat plochy ležící mimo Pronajaté prostory, zvláště únikové cesty, pavlače apod., jako např. čekárny, ke skladovacím účelům atd. Jakékoliv užívání společných ploch a komunikací, či jiných míst vně Pronajatých prostor, pro reklamní účely, umístění reklamních nosičů a dalších předmětů vyžaduje předchozí souhlas Pronajímatele. Souhlas může být v odůvodněných případech (např. Nájemce je v prodlení s plněním svých závazků vyplývajících z této Smlouvy, v návaznosti na rozhodnutí příslušných úřadů, z bezpečnostních důvodů, z důvodu změny právních předpisů) kdykoliv odvolán. Nájemce ručí za škody vzniklé v této souvislosti.

**Článek 4.**

**Doba nájmu a předání předmětu nájmu**

**4.1. Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá **na dobu určitou** v trvání jednoho roku, tj. **od 01.10.2023 do 30.06.2024** (dále jen "**Doba nájmu**"). Nájemce výslovně prohlašuje, že v Době nájmu tuto Smlouvu nevypoví z jiných než zákonných důvodů, resp. důvodů sjednaných v této Smlouvě.

**4.2. Předání předmětu nájmu**

4.2.1. Smluvní strany se dohodly, že předtím než budou Nájemci předány Pronajaté prostory k výkonu jeho podnikatelské činnosti v souladu s touto Smlouvou, Nájemce provede v Pronajatých prostorách na svůj náklad nezbytné stavební úpravy, jakož i další opatření stavebně-technické a hygienické připravenosti odpovídající potřebám výkonu podnikatelské činnosti Nájemce. Závazek platit nájemné a další platby podle článku 5. této Smlouvy vzniká Nájemci ode dne 01.10.2023 se splatností k 15. dni příslušného kalendářního měsíce (tzn. ke dni 15.10.2023). Nájemce plně odpovídá za veškeré škody vzniklé na Pronajatých prostorách od okamžiku jejich předání do jeho faktické dispozice.

4.2.2. O předání Pronajatých prostor bude vyhotoven předávací protokol, v němž smluvní strany vyznačí datum zahájení faktického užívání Pronajatých prostor Nájemcem a zároveň uvedou popis Pronajatých prostor a jejich vybavení (dále jen **„Vybavení“**) a popis veškerých zjištěných závad a nedodělků. Protokol řádně podepsaný oběma smluvními stranami se stane nedílnou součástí této Smlouvy jako její **Příloha č. 6**. Případné vady se zapíší do předávacího protokolu. Pronajímatel se zavazuje zjištěné vady co nejrychleji odstranit. Odstranění vad Nájemce Pronajímateli písemně potvrdí.

4.2.3. Práce na odstranění vad zjištěných v předávacím protokolu strpí Nájemce i po svém nastěhování. Nájemce nebude z důvodu odstraňování vad požadovat slevu, popř. náhradu škody. Odstraňování vad zjištěných v předávacím protokolu však nesmí neobvyklou mírou rušit Nájemce v užívání Předmětu nájmu.

4.2.4. V případě změn právních předpisů (např. požárních, hygienických, bezpečnostních apod.), jež by mohly mít dopad na užívání Pronajatých prostor a souvisejí s předmětem podnikání Nájemce, provede Nájemce nutná opatření na vlastní náklady s předchozím souhlasem Pronajímatele. Nájemce nebude v tomto případě požadovat slevu, popř. náhradu škody.

**Článek 5.**

**Nájemné a platby za služby, související s nájmem**

**5.1. Nájemné a paušální platby za služby, související s nájmem**

5.1.1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného a paušální platby za služby související s nájmem Pronajatých prostor takto:

* Nájemné: 2.600 Kč/měsíc
* Náklady za elektrickou energii: 2.800 Kč/měsíc
* Náklady na vytápění: 700 Kč/měsíc
* Vodného a stočné: 700 Kč/měsíc

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Celková měsíční částka včetně DPH** |  |  | **6.800 Kč** |

**5.2. Splatnost**

5.2.1. Nájemné a paušální platby na služby související s nájmem Pronajatých prostor je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli vždy nejpozději **do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platby hradí**, v českých korunách. Pro posouzení včasného zaplacení nájemného a dalších plateb dle této Smlouvy, není rozhodující den odeslání, ale den připsání částky na účet Pronajímatele. Veškeré bankovní poplatky vzniklé při úhradě, resp. při převodu částky, která představuje nájemné a paušálních plateb za služby související s nájmem anebo poplatky za služby související s nájmem, resp. další platby dle této Smlouvy, hradí bez výhrad Nájemce.

5.2.2. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení s placením nájemného anebo s placením paušálních plateb za služby související s nájmem, popřípadě jejich části, anebo dalších plateb dle této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % (slovy: pět setin procenta) za každý den prodlení z částky neuhrazeného nájemného a/nebo paušálních plateb za služby související s nájmem, resp. dalších plateb dle této Smlouvy.

5.2.3. Bude-li Nájemce ve zpoždění s platbami, budou splacené částky nejprve zaúčtovány na příslušenství dluhu, a nakonec na úhradu dlužné částky, a sice přednostně na splacení starších dluhů.

5.2.4. Nájemné a paušální platby za služby související s nájmem budou hrazeny na účet Pronajímatele:

**Komerční banka, a.s., číslo účtu: 2187330227/0100**

Číslo účtu, případně bankovní ústav může Pronajímatel změnit, takovou změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

5.2.5. Nájemce není oprávněn po dobu trvání nájmu započíst jednostranně na nájemné nebo paušální platby za služby související s nájmem své případné pohledávky vůči Pronajímateli.

**5.3. Provozní náklady**

Provozními náklady jsou všechny náklady, které Pronajímateli vznikají provozem, užíváním, popř. vlastnictvím Objektu. S výjimkou zvláštních provozních nákladů Pronajatých prostor, které si hradí Nájemce sám, budou všechny ostatní provozní náklady hrazeny ze strany Nájemce prostřednictvím paušálních plateb na služby, které jsou stanoveny jako paušální podíl na těchto nákladech v závislosti na velikosti jím užívané plochy; Nájemce takto hradí zejména níže uvedené provozní náklady:

* odvoz odpadků;
* revize a čištění komínů;
* kanalizace;
* voda;
* topení, ohřev vody;
* elektřina společných prostor;
* úklid a osvětlení společných ploch, popř. Objektu;
* úklid chodníku, posyp a odklízení sněhu;
* ostraha Objektu;
* správa domu a domovník;
* revize společných zařízení;
* pravidelné hubení škůdců;
* údržba a opravy společných ploch;
* údržba a provoz hlásičů požárů, protipožárních a hasicích zařízení;
* veškeré nutné zákonné poplatky, daně a pojištění, které odůvodněně souvisí s nemovitostí;

**5.4. Náklady na vytápění**

Pronajaté prostory jsou vybaveny topným zařízením. Uvedená paušální platba nákladů na vytápění vychází z kalkulované ceny energie.

**5.5. Navýšení paušálních plateb za služby**

Paušální platby za služby (ať už jde o provozní náklady a topné náklady) Nájemce platí prostřednictvím paušální platby bez ohledu na to, zda a v jakém rozsahu odpovídající zařízení či službu používá nebo využije, ledaže vyjde najevo hrubý nepoměr mezi skutečnou výší nákladů a výší paušální platby; v takovém případě je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu paušálních plateb za služby v rozsahu reflektujícím skutečně vynakládané náklady. Hrubým nepoměrem mezi skutečnou výší nákladů a výší paušální platby smluvní strany rozumějí rozmezí zhruba od poloviny stanoveného plnění (rozpětí 45 až 55 %). Budou-li zavedeny nové poplatky a daně související s provozem a užíváním Objektu nebo vzniknou-li nové odůvodněné provozní náklady, je Pronajímatel oprávněn na základě této nové skutečnosti paušální platbu za služby odpovídajícím způsobem navýšit. Stejně tak, pokud dojde k navýšení některé ceny za výše uvedené služby o více než 10 %, je Pronajímatel oprávněn odpovídající paušální platbu navýšit. Uvedené navýšení, ať už půjde o nové odůvodněné provozní náklady nebo se bude jednat o navýšení některé ceny o více než 10 %, musí Pronajímatel před takovým navýšením ceny služeb Nájemci řádně doložit.

**Článek 6**

**Údržba Pronajatých prostor**

Nájemce je povinen na vlastní náklady Pronajaté prostory užívat šetrně, pečovat o ně, a až do doby sjednaného předání zpět Pronajímateli vykonávat veškerou běžnou údržbu a opravy. V rámci drobných oprav a běžné údržby Pronajatých prostor bude Nájemce provádět údržbu a opravy, a to zejména vypínačů, zásuvek, ventilátorů, svítidel, podlahových krytin, zařizovacích předmětů včetně pohyblivých a ohebných přívodů, vodovodní baterie, dveří, oken včetně kování a zámků, malování stěn a stropů. V případě porušení této povinnosti bude Pronajímatel oprávněn po předchozí marné výzvě provést údržbu, úklid či opravy sám a veškeré náklady s tím spojené vyúčtovat Nájemci; Nájemce se zavazuje uhradit takovéto náklady nejpozději do 3 (tří) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jejich úhradě.

**Článek 7**

**Odevzdání Pronajatých prostor zpět Pronajímateli**

7.1. Nejpozději v poslední den trvání nájmu je Nájemce povinen Pronajaté prostory včetně jejich Vybavení Pronajímateli vrátit zpět ve stavu, v jakém je převzal, a to ve funkčním stavu, vyklizené s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je oprávněn požádat alespoň 30 dnů před výše uvedeným předáním Pronajatých prostor o vyhotovení kalkulace na zajištění činností uvedených výše, nebo jen některých z nich, ze strany samotného Pronajímatele a následně se rozhodnout, nejpozději do 7 dnů před termínem předání, zda za navrženou cenu nechá provést tyto práce Pronajímatele nebo zda pověří tímto třetí osobu.

7.2. Veškeré škody na předmětu nájmu v okamžiku ukončení nájemního vztahu, které způsobil Nájemce svým zaviněním, musí Nájemce odstranit na vlastní náklady. Pokud tuto povinnost nesplní ani po písemném upomenutí během přiměřené lhůty, může Pronajímatel učinit potřebná opatření na náklady a nebezpečí Nájemce. Písemné upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li Pronajímateli bezprostředně škoda.

7.3. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče, které mu Pronajímatel předal; tato povinnost se však nevztahuje na klíče a vložky zamykacího systému, které si obstaral Nájemce sám, pokud Nájemce zajistí instalaci původního zamykání nebo takového zamykání, které původnímu odpovídá.

7.4. Nájemce ani jeho případný podnájemce není oprávněn umístit na adresu Objektu své sídlo.

7.5. Stav, v jakém byly Pronajaté prostory po skončení nájmu předány zpět Pronajímateli, bude popsán ve zvláštním protokolu, který obě smluvní strany podepíší.

**Článek 8**

**Stavební úpravy**

8.1. Pronajímatel smí provádět stavební úpravy, které jsou nutné pro údržbu a zlepšení stavu Objektu nebo Pronajatých prostor a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí nebo pro odstranění škod, i bez souhlasu Nájemce. Je ale povinen Nájemce o svém záměru včas informovat.

8.2. Nájemce smí provádět stavební úpravy Pronajatých prostor pouze s písemným souhlasem Pronajímatele a popřípadě pod dohledem osoby pověřené Pronajímatelem. Tomuto souhlasu podléhají také veškeré změny fasády Objektu, umísťování reklamních štítů či používání jiných prostředků reklamy nebo jiné změny ovlivňující celkový vzhled Objektu. Za zajištění úředních povolení odpovídá Nájemce.

8.3. Těžké stroje, přístroje, trezory, zdraví nebezpečné věci, věci hrozící výbuchem apod. mohou být v Pronajatých prostorách umístěny pouze se souhlasem Pronajímatele. Souhlas může být podmíněn předložením odborného posudku, z kterého bude vyplývat, že neexistují pochybnosti z hlediska statiky/nosnosti a hlučnosti. Náklady s tímto spojené nese Nájemce.

**Článek 9**

**Podnájem**

Nájemce smí celé Pronajaté prostory nebo jejich část pronajmout nebo přenechat k užití třetím osobám pouze na dobu určitou, nepřesahující dobu nájmu a jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce zůstává po dobu trvání této Smlouvy vůči Pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem. Pronajímatel může pronájem další osobě odmítnout. Všechna práva a povinnosti z této Smlouvy zůstávají u Nájemce. Nájemce ručí za své podnájemníky. Podnájemní vztahy končí spolu s nájemním vztahem dle této Smlouvy. Při odmítnutí udělení souhlasu Pronajímatelem nenáleží Nájemci právo podat výpověď.

**Článek 10**

**Pojištění**

10.1. Nájemce je povinen se na vlastní náklad pojistit zejména pro případ odpovědnosti za případnou škodu, kterou Nájemce a veškeré osoby s ním spojené (např. jeho zaměstnanci) způsobí Pronajímateli nebo třetím stranám nebo na předmětu nájmu nebo Objektu, s pojistnou částkou nejméně 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých). Dále je Nájemce povinen na vlastní náklad sjednat dostatečné pojištění vnitřního zařízení Pronajatých prostor, jakož i vlastního movitého majetku proti riziku ztráty nebo poškození. Pojištění musí být takového rozsahu, aby Pronajímateli nevznikla z titulu pronájmu předmětu nájmu Nájemci žádná škoda, tj. aby výše pojistného plnění pokryla případně vzniklé škody v plném rozsahu, a to i v případě totálního zničení majetku.

10.2. Před začátkem nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli doložit, že uzavřel smlouvu/smlouvy o pojištění výše uvedených rizik. Uvedená pojištění je Nájemce povinen sjednat a udržovat po celou Dobu nájmu, což je povinen na výzvu Pronajímatele neprodleně prokázat.

10.3. Neplnění povinností uvedené v článku 10 této Smlouvy se považuje za podstatné porušení této Smlouvy, které opravňuje Pronajímatele k okamžitému odstoupení od Smlouvy.

**Článek 11**

**Zamykání objektu**

11.1. Zamykání objektu se řídí domovním řádem (viz **Příloha č. 9**), který je nedílnou součástí této Smlouvy. Předmět nájmu je vybaven zamykacím systémem Pronajímatele. Nájemce si může vybavit předmět nájmu s písemným souhlasem Pronajímatele vlastním zamykacím systémem, a to na vlastní náklady, při splnění povinnosti uložení klíče z vlastního zamykacího systému v souladu s ustanovením bodu 11.3 této smlouvy níže.

11.2. Nájemce vrátí při vystěhování Pronajímateli nebo jeho pověřeným osobám všechny klíče, které mu Pronajímatel předal, s výjimkou těch klíčů a vložek zamykacího systému, který si sám obstaral. V tomto případě je Nájemce povinen zajistit původní zamykání nebo takové, které původnímu odpovídá.

11.3. Nájemce je povinen uložit na centrálním místě, určeném Pronajímatelem, jeden klíč v zapečetěné obálce, aby byl v případě nutnosti umožněn vstup do Objektu a Pronajatých prostor. Z této povinnosti uložení klíče nevznikají Nájemci vůči Pronajímateli žádné nároky jakéhokoliv druhu.

**Článek 12**

**Vstup do Pronajatých prostor**

12.1. Nájemce je povinen zejména v případech souvisejících s poskytováním služeb v souvislosti s nájmem, dále v případech kontroly předmětu nájmu a provádění oprav spadajících do působnosti Pronajímatele, povolit osobám, pověřeným Pronajímatelem, vstup do Pronajatých prostor v pracovní dny, během pracovní doby nebo po dohodě. To neplatí při hrozícím nebezpečí nebo v jiných případech předvídaných v této Smlouvě. Pronajímatel si smí přizvat třetí osoby.

12.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci vstup do Pronajatých prostor **v pracovních dnech od 06:00 hod. do 17:00 hod**.

**Článek 13**

**Obecné povinni Nájemce**

**13.1. Oznamovací povinnost, převod práv a povinností Nájemcem**

13.1.1. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli převod podniku nebo jeho majoritní části či jiný případ přechodu jeho práv a povinností na jiný subjekt (např. v důsledku sloučení, splynutí atd.) do 10 kalendářních dnů ode dne vzniku takovéto skutečnosti.

13.1.2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele převést práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí subjekt.

**13.2. Ručení**

V případě přechodu práv a povinností Nájemce na třetí subjekt ručí Nájemce osobně za splnění veškerých povinností, vyplývajících mu z této Smlouvy jeho právními nástupci.

**13.3. Smluvní pokuta při předčasném ukončení nájmu**

13.3.1. Pokud se Nájemce dopustí takového porušení této Smlouvy, které opravňuje Pronajímatele k předčasnému ukončení této Smlouvy, tj. porušení povinností ve smyslu bodu 14.1.1. c), d), e), f), a bodu 14.4 této Smlouvy, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu, a to částku ve výši dvounásobku aktuálního měsíčního nájemného za každé porušení této Smlouvy zmíněné v tomto bodě 13.3.1.

13.3.2 Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne jejího vyúčtování Pronajímatelem. Nárokem na zaplacení smluvní pokuty dle tohoto ujednání nejsou dotčeny případné nároky Pronajímatele na náhradu škody ani limitována jejich výše. Ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije.

**13.4. Povinnost neomezovat ostatní ve výkonu jejich práv**

Nájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem narušovat či omezovat výkon užívacích práv ostatních nájemců v Objektu či výkon práv Pronajímatele (např. skladovat před Pronajatými prostorami či v Objektu žádné zboží či jiné předměty, rušit hlukem, zápachem apod.).

**13.5. Oznamovací povinnost v případě ohrožení práv Pronajímatele**

Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli veškeré skutečnosti, které by mohly mít vliv na práva Pronajímatele dle této Smlouvy (mimo jiné, že mu hrozí úpadek apod.).

**Článek 14**

**Ukončení nájmu**

**14.1. Důvody skončení**

14.1.1. Nájem podle této Smlouvy skončí:

1. uplynutím Doby nájmu;
2. kdykoli na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran;
3. písemnou výpovědí danou Pronajímatelem z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
4. písemnou výpovědí danou Pronajímatelem, bude-li věcně a místně příslušným insolvenčním soudem rozhodnuto o úpadku Nájemce;
5. písemnou výpovědí danou Pronajímatelem, pokud dojde k přechodu práv a povinností Nájemce dle této Smlouvy na jinou osobu bez písemného oznámení Pronajímateli (např. v důsledku fúze nebo rozdělení Nájemce nebo převodu jeho závodu či jeho části);
6. písemnou výpovědí danou Pronajímatelem, pokud Nájemce poruší některou z oznamovacích nebo jiných podstatných povinností dle této Smlouvy, nebo se jeho prohlášení obsažená v této Smlouvě ukáží být nepravdivými nebo neúplnými;
7. písemnou výpovědí danou Nájemcem z důvodů uvedených v § 2308 písm. b) a c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a doručenou Pronajímateli formou doporučeného psaní s dodejkou; anebo
8. odstoupením od této Smlouvy.

14.1.2. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že, bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy, se za hrubé porušení povinností Nájemce, zakládající právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu ve smyslu § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, považuje zejména to, že:

(i) Nájemce užívá Pronajaté prostory v rozporu s touto Smlouvou, zejména tím, že mění bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oproti ujednáním vyplývajícím z této Smlouvy činnost provozovanou v Pronajatých prostorách, resp. způsob, rozsah či podmínky jejího výkonu, nebo

(ii) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo paušálních plateb za služby nebo jiné platby dle této Smlouvy, nebo

(iii) Nájemce nebo osoby, které Pronajaté prostory užívají, přes písemné upozornění Pronajímatele, ruší klid, pořádek nebo dobré mravy v Objektu, nebo

(iv) Nájemce přenechá Pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo

(v) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele instaluje vně Pronajatých prostor reklamy, loga, poutače, štíty apod., nebo

(vi) Nájemce porušuje jiné své povinnosti než výše uvedené vyplývající z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem ve výzvě k nápravě.

14.1.3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany dále sjednávají, že se vylučuje právo Nájemce na vypovězení této Smlouvy bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227 a § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Ve výše uvedených případech má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Dále smluvní strany sjednávají, že při skončení nájmu z jakéhokoli důvodu, Nájemce nebude mít nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem či obdobnou platbu ze strany Pronajímatele či nového nájemce Pronajatých prostor.

**14.2. Výpovědní doba**

14.2.1. V případech, uvedených v bodě. 14.1.1. písm. c) až f) shora, skončí nájem uplynutím jednoměsíční výpovědní doby, která se počítá od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

14.2.2. V případech, uvedených v bodě 14.1.1. písm. g) shora, skončí nájem uplynutím dvouměsíční výpovědní doby, která se počítá od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

14.2.3. Při nedodržení sjednané formy výpovědi je výpověď neplatná.

**14.3. Práva Pronajímatele při skončení Smlouvy**

14.3.1. V době dvou měsíců před ukončením nájemního vztahu, popř. v případě výpovědi kterékoliv smluvní strany, má Pronajímatel právo po předchozí dohodě s Nájemcem vstoupit do prostor předmětu nájmu v pracovní/otevírací době Nájemce, za účelem umožnění prohlídky těchto prostor jinému zájemci o nájem.

14.3.2. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit za využití oprávnění podle článku 11.3. této Smlouvy do Pronajatých prostor a odstranit z nich na náklady Nájemce všechen jeho majetek a na náklady Nájemce jej uskladnit, a následně po uplynutí jednoho měsíce prodat.

**14.4. Odstoupení od Smlouvy**

14.4.1. Pronajímatel může od této Smlouvy okamžitě odstoupit, pokud je Nájemce z vlastního či bez vlastního zavinění v úpadku nebo se ocitne v situaci, jež má nepříznivý dopad na zájmy Pronajímatele, zejména pokud (i) bylo v souvislosti s majetkem Nájemce zahájeno insolvenční řízení, nebo (ii) Nájemce vstoupil do likvidace, nebo (iii) byla na majetek Nájemce uvalena exekuce a nebyla zastavena do 4 (čtyř) týdnů.

14.4.2. V případě, že Nájemce bude více než o 30 kalendářních dní v prodlení s placením nájemného a/nebo s placením paušálních plateb za služby související s nájmem, popřípadě jejich části, a dlužnou částku po doručení písemné upomínky během 3 pracovních dnů neuhradí, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy okamžitě odstoupit.

14.4.3. Odstoupením se Smlouva ruší k okamžiku účinnosti odstoupení. Tím nejsou dotčeny případné nároky Pronajímatele na náhradu škody a zaplacení smluvní pokuty nebo případného odstupného, jakož i ustanovení Smlouvy, stanovící práva a povinnosti smluvních stran při skončení Smlouvy.

14.4.4. Smluvní strany vylučují použití § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na vztah mezi nimi.

**14.5. Povinnosti Nájemce při skončení nájmu odstoupením od Smlouvy**

Po skončení nájmu z důvodu uvedeného v bodě 14.4. v této Smlouvě je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů předat v souladu s článkem 7. této Smlouvy zpět Pronajímateli Pronajaté prostory včetně jejich Vybavení.

**Článek 15**

**Písemná forma, doručování**

**15.1. Změny Smlouvy**

Doplňky a změny této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu. Tím není dotčena povinnost Nájemce dbát oprávněných zájmů a pokynů Pronajímatele podle bodu 2.1. této Smlouvy.

**15.2. Jednání, doručování, hlášení změn**

15.2.1. Pokud tato Smlouva nebo smluvní strany na základě dohody nestanoví jinak, vyžaduje se k platnosti veškerých právních jednání podle této Smlouvy jejich písemná forma a doručení na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví Smlouvy, popř. na adresu sdělenou dle bodu 15.2.2. Pokud jedna ze stran na své adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy nepřevezme zásilku jí určenou, považuje se poslední den úložní lhůty za den doručení.

15.2.2. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu prokazatelně hlásit změnu údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy.

**Článek 16**

**Salvátorská klauzule**

Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení. V případě, že Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání Smlouvy.

**Článek 17**

**Povinnost mlčenlivosti**

Smluvní strany se dohodly, že informace o výši nájemného, výši služeb spojených s nájmem, jakož i výše veškerých smluvních sankcí sjednaných mezi smluvními stranami v této Smlouvě, budou považovány za informace důvěrné a Nájemce není oprávněn je bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele sdělit třetí osobě.

Výjimkou z této povinnosti mlčenlivosti je předání informací vůči svým financujícím bankám, finančním úřadům, soudům, policii, státnímu zastupitelství, svým daňovým poradcům, popřípadě jinému subjektu, u kterého zákon povinnost mlčenlivosti nepovoluje. V případě porušení této povinnosti mlčenlivosti je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši tří měsíčních plateb nájemného za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti mlčenlivosti.

**Článek 18**

**Platnost a účinnost**

Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

**Článek 19**

**Rozhodné právo, rozhodování sporů**

Tato Smlouva se řídí českým právem. Veškeré soudní spory, které by mohly v souvislosti s touto Smlouvou nastat, budou dle dohody smluvních stran řešeny věcně příslušným soudem v Kladně, popř. v Praze.

**Článek 20**

**Smluvní dokumenty**

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise. Smlouva obsahuje strany 1 až 14 a přílohy uvedené v textu.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Nájemce Pronajímatel