**KOŠINKA SPIN-OFF s.r.o.**

**a**

**Divadlo Archa, o.p.s.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Tato smlouva (dále jen jako „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

**KOŠINKA SPIN-OFF s.r.o.**

se sídlem: Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 08683051

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 323201

zastoupena: panem Ing. arch. Janem Ludvíkem, jednatelem A, a panem Mgr. Pavlem Hellebrandem, jednatelem B

bankovní spojení: xxxxx xxxxxx

(dále jen jako „**Pronajímatel**”)

**a**

**Divadlo Archa, o.p.s.**

se sídlem: Na Poříčí 1047/26, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 26723000

DIČ:CZ 26723000

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. O 267

zastoupena: Jindřichem Krippnerem, ředitelem společnosti

bank. spojení: ČSOB, 182355717/0300

(dále jenjako „**Nájemce**”)

(společně dále také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“).

# Úvodní ustanovení

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti na adrese Na Košince č.p. 106/3, 180 00 Praha 8 - Libeň:

### - nebytové prostory o celkové vnitřní výměře 315 m2 v budově skladové haly, která je součástí pozemku 13/72,

### v k.ú. Libeň (730891), zapsané na LV č. 1835 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

### (dále jen „**Nemovitost**“).

# Předmět Smlouvy

* 1. Nemovitost, tak jak je definována v čl. 1.1 této Smlouvy je předmětem nájmu dle této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) a je blíže vyznačen v Příloze č. 1 této Smlouvy.
  2. Nájemce na základě této Smlouvy Předmět nájmu přebírá za účelem dočasného užívání a prohlašuje, že Předmět nájmu je bez vad, které by bránily jeho užívání a je po drobných úpravách nad rámec odst. 7.1. písm. d, se kterými Pronajímatel souhlasí, plně způsobilý k účelu užívání dle čl. 3. této Smlouvy.

# Účel nájmu

* 1. Výše specifikovaný Předmět nájmu přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání jako zkušebnu, tedy výhradně za účelem nácviku uměleckých představení organizovaných Nájemcem a provádění jeho neziskové i doplňkové činnosti v rozsahu předmětu jeho činností, jak jsou ke dni podpisu této Smlouvy uvedeny v Zakládací listině Nájemce a v živnostenském rejstříku. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provádět jinou činnost, než jak vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného.

# Doba trvání nájmu

* 1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od podpisu této Smlouvy **do 30. 11. 2025**.
  2. Okolnost, že Nájemce pokračuje v užívání Předmětu nájmu i po dni, kdy nájem dle této Smlouvy skončil, nezakládá bez dalšího domněnku opětovného sjednání nájmu ve smyslu §2285 občanského zákoníku.
  3. O předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol. Nájemce podpisem předávacího protokolu prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu seznámen a v tomto stavu jej bez jakýchkoli námitek nebo připomínek přijímá.
  4. Počet klíčů, kterými Nájemce disponuje, bude zapsán v předávacím protokolu ke dni předání Předmětu nájmu.

# Nájemné

* 1. Výše nájemného za pronájem Předmětu nájmu činí, dle dohody Smluvních stran, částku ve výši ve výši **15.000, Kč/měsíc** (*slovy: patnct tisíc korun českých*) plus DPH měsíčně (dále jen jako „**Nájemné**“).
  2. Nad Nájemné je Nájemce povinen hradit náklady na dodávky pitné vody do Předmětu nájmu a odvod odpadních a dešťových vod, zajištěné Pronajímatelem. Tyto náklady budou určeny na základě reálné spotřeby a Nájemce je bude Pronajímateli hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do dne uvedeného na vystaveném daňovém dokladu. Platby budou provedeny na základě včasného obdržení řádného daňového dokladu (faktura či splátkový kalendář), který je Pronajímatel dle zákona č. 235/2004 Sb. povinen vystavit.
  3. Smluvní strany se dohodly, že dodávky energií (elektřina) do Předmětu nájmu si zajistí Nájemce sám na své náklady. Pronajímatel mu poskytne nezbytnou součinnost s tím spojenou.
  4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné spolu s DPH určenou dle platných právních předpisů a ostatní platby vždy bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který se Nájemné hradí. Platby Nájemného a ostatních plateb budou provedeny na základě včasného obdržení řádného daňového dokladu (faktura či splátkový kalendář), to znamená nejpozději 10 dnů před termínem splatnosti, který je Pronajímatel dle zákona č. 235/2004 Sb. povinen vystavit. Po dobu prodlení Pronajímatele s doručením uvedeného daňového dokladu není Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného a ostatních plateb.
  5. V případě prodlení Nájemce se zaplacením Nájemného a ostatních plateb, má Pronajímatel právo požadovat od Nájemce úrok z prodlení ve výši 0,05 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení v případě, že bude Nájemci daňový doklad doručen alespoň 10 dnů před termínem splatnosti.

# Práva a povinnosti Pronajímatele

* 1. Práva a povinnosti Pronajímatele:
     1. povinnost odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke smluvenému účelu,
     2. povinnost zajistit Nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu,
     3. Pronajímatel je oprávněn převést veškerá svá práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu, která bude vlastníkem Předmětu nájmu, a to i jakékoliv jednotlivé části Předmětu nájmu, a to bez souhlasu Nájemce. Pronajímatel se zavazuje takový převod práv a povinností z této Smlouvy oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci. Nájemce není povinen přistoupit na jakoukoliv změnu podmínek navržených třetí osobou.
     4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu, pokud tuto skutečnost včas oznámí Nájemci, a to zejména z následujících důvodů:
        1. přípravy a provádění naléhavých stavebních úprav nebo oprav, které je Nájemce kdykoliv povinen strpět;
        2. provádění údržby technického vybavení Předmětu nájmu;
        3. prověření stavu Předmětu nájmu;
        4. za účelem umožnění prohlídky Předmětu nájmu třetími osobami, které budou mít zájem o nájem Předmětu nájmu během výpovědní doby v případě ukončení této Smlouvy výpovědí;
        5. z jiných důležitých důvodů.
  2. Bude-li Pronajímateli uložena po dobu trvání nájmu v souvislosti s provozem Předmětu nájmu jakákoliv sankce, včetně povinnosti odškodnit třetí osoby, v důsledku prokazatelného porušení obecně závazných právních předpisů Nájemcem či jiných osob zdržujících se v Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce, zavazuje se Nájemce takovou sankci Pronajímateli do 15 dní od doručení písemné výzvy k její  úhradě nahradit, a to včetně všech souvisejících nákladů, popřípadě Pronajímateli nahradit takto způsobenou škodu. Neuhrazení takové sankce v uvedené lhůtě Nájemcem se považuje za hrubé porušení této Smlouvy.
  3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je povinen provádět na svůj náklad údržbu a opravy Předmětu nájmu, vyjma běžné údržby a drobných oprav v rozsahu, v jakém je provádí Nájemce podle článku 7. 1. písm. d) této Smlouvy, včetně výměny jejich součástí či příslušenství, tak, aby byl Předmět nájmu udržován ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
  4. Nájemce se zavazuje, že v případě, že bude s Pronajímatelem z důvodu popsaného v bodech 6.2. zahájeno správní nebo soudní řízení, poskytne Nájemce Pronajímateli veškerou součinnost, zejména poskytne Pronajímateli své personální kapacity k tomu, aby jménem a na účet Pronajímatele v těchto řízeních vystupovali. Pronajímatel se za tímto účelem zavazuje udělit Nájemci plnou moc, bude-li to zapotřebí.
  5. Pronajímatel, případně jím určený zástupce, bude mít k dispozici jednu sadu klíčů od Předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel je oprávněn použít klíč a bez souhlasu vstoupit do Předmětu nájmu pouze v případě, že hrozí Pronajímateli a/nebo jiným oprávněným uživatelům Nemovitosti újma na jejich právu, zdraví či majetku.
  6. Nájemce souhlasí s tím, že parkování není předmětem nájemního vztahu dle této Smlouvy a Pronajímatel nemá povinnost parkování u Předmětu nájmu zajistit.

# povinnosti Nájemce

* 1. Nájemce je povinen:platit řádně a včas předepsaným způsobem Nájemné a jiné úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, jakož i nedoplatky z jejich vyúčtování, dle této Smlouvy;
     1. užívat Předmět nájmu, společné prostory a zařízení Nemovitosti řádně pouze k účelu dohodnutému ve Smlouvě a v souladu s dobrými mravy a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno;
     2. oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli (i) potřebu provedení oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, (ii) hrozící nebo již nastalé havárie, (iii) vznik pojistné události; v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
     3. provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, včetně výměny jejich součástí či příslušenství v důsledku opotřebení v průběhu doby nájmu, přičemž za běžnou údržbu se považuje údržba, na jejíž provedení náklady nepřesahují 5.000 Kč za jednotlivou údržbu a za drobnou opravu se považuje taková oprava, na kterou náklady nepřesahují 5.000 Kč za každou jednotlivou opravu. To vše tak, aby byl Předmět nájmu udržován ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Nájemce nese veškeré náklady na údržbu jakéhokoliv zařízení a vybavení jím instalovaného či vneseného do Předmětu nájmu. Opravy všech škod způsobených Nájemcem a/nebo dalšími osobami nacházejícími se v Předmětu nájmu s vědomím Nájemce hradí Nájemce v plné výši;
     4. být po celou dobu trvání nájmu pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu, kterou způsobí na majetku, životě či zdraví osob v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu; pokud Nájemce tuto svou povinnost nesplní, zavazuje se nahradit škodu způsobenou jím nebo osobami, kterým Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu;
     5. Nájemce odpovídá za činnost svých zaměstnanců, návštěvníků, obchodních partnerů či jiných třetích osob, kterým Nájemce umožnil v souvislosti s jeho činností vstup do Předmětu nájmu, Nájemce odpovídá za případnou jimi způsobenou škodu na majetku Pronajímatele či majetku třetích osob;
     6. neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na/v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy, stavební vylepšení, nebo instalace technických zařízení, která budou pevně spojena s jakoukoliv částí Předmětu nájmu, a/nebo která vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu;
     7. hradit náklady úprav, které jsou v jeho zájmu prováděny s písemným souhlasem Pronajímatele;
     8. dodržovat veškeré protipožární a hygienické předpisy a normy pro provoz Předmětu nájmu a jeho příslušenství, včetně topných systémů;
     9. Nájemce není oprávněn dlouhodobě ani dočasně, bezplatně ani za úplatu, pronajmout či přenechat k užívání nebo podnájmu Předmět nájmu ani jeho část jiné fyzické a/nebo právnické osobě bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
     10. umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, po celou dobu trvání nájemního vztahu a po předchozím oznámení, provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a dále pak za účelem provádění plánovaných úprav, oprav a rekonstrukcí;
     11. Nájemce není oprávněn převést jakákoliv práva a povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu ani si jednostranně započíst své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
     12. v případě uložení jakékoliv pokuty či jiné sankce ze strany orgánů státní správy za jakékoliv porušení povinností nebo právních předpisů ze strany a/nebo zaviněním Nájemce a/nebo jeho podnájemců na Předmětu nájmu, a to i když je pokuta či jiná sankce uložena Pronajímateli, jako je např., ale ne výlučně, skladování nebezpečných odpadů atd., je tuto pokutu povinen v plném rozsahu uhradit Nájemce bez jakýchkoliv nároků vůči Pronajímateli a nahradit Pronajímateli jakoukoliv případnou škodu tím vzniklou;
     13. neužívat Předmět nájmu k uskladnění věcí nebo materiálů, k jejichž uskladnění je třeba splnění zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a tyto podmínky nejsou splněny;
     14. povinnost po skončení nájmu dle této Smlouvy odstranit bez zbytečného odkladu na vlastní náklady z Předmětu nájmu jakoukoliv ekologickou zátěž vzniklou na/v Předmětu nájmu v době trvání nájmu dle této Smlouvy, způsobenou Nájemcem, popř. osobami, které s jeho souhlasem Předmět nájmu užívají a/nebo užívaly. Neodstraní-li Nájemce uvedenou ekologickou zátěž v přiměřené lhůtě, která bude stanovena Pronajímatelem v písemné výzvě zaslané jako doporučený dopis Nájemci, s uvedením ekologické zátěže, která má být odstraněna, je Pronajímatel oprávněn odstranit ekologickou zátěž sám a požadovat na Nájemci úhradu prokazatelně vynaložených nákladů, které musel vynaložit na odstranění ekologické zátěže a Nájemce je povinen Pronajímateli takové náklady nahradit.
  2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této Smlouvě. Pronajímatel nenese odpovědnost za činnost provozovanou Nájemcem při užívání Předmětu nájmu. Nájemce se při užívání Předmětu nájmu zavazuje dodržovat veškeré příslušné právní předpisy a rozhodnutí všech příslušných správních orgánů k takovému užívání se vztahujících, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany práce a životního prostředí a dále normy a pravidla vydané Pronajímatelem pro užívání Nemovitosti, v případě, že takové byly Pronajímatelem vydány.
  3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude krom plateb Nájemného poskytovat pronajímateli také nefinanční plnění, a to v podobě zejména, nikoliv však výlučně, uvedení firmy Pronajímatele a jeho skupiny mezi partnery Nájemce na propagačních materiálech či v tiskových zprávách Nájemce.

# Odpovědnost za škodu

* 1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně záležitostí Nájemce a jde tudíž plně k tíži Nájemce.
  2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu, ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci nebo jeho obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem. Za případ škod prokazatelně zaviněných Pronajímatelem se považují škody vzniklé v příčinné souvislosti s porušením povinnosti Pronajímatele pronajímat Předmět nájmu řádně a nerušeně.
  3. Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody je celkově omezena jen do výše ročního Nájemného. Smluvní strany ujednávají, že tato škoda je Smluvními stranami považována za maximálně předvídatelnou výši škody.
  4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody vzniklé jeho hrubou nedbalostí nebo jím zaviněné škody způsobené na Předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

# Ukončení nájmu

* 1. Smlouvu je možné ukončit předčasně pouze způsobem a za podmínek ve Smlouvě výslovně upravených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují a potvrzují, že veškerá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OZ“), na které tato Smlouva výslovně neodkazuje a která upravují práva Nájemce ukončit tuto Smlouvu (ať již výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely této Smlouvy nepoužijí.
  2. Nájem dle této Smlouvy zaniká:

### dohodou Smluvních stran;

### výpovědí kterékoliv ze Smluvních stran bez udání důvodů s jedno (1) měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.

### Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:

###### přestane-li být Předmět nájmu z důvodu nepředvídatelné události vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele způsobilý k účelu nájmu dle této Smlouvy;

###### porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.

### Výpověď daná Pronajímatelem dle tohoto článku Smlouvy je:

### (i) v případě písm. a), bez výpovědní doby, tj. stává se účinnou okamžikem doručení druhé Smluvní straně;

(ii) v případě písm. b), s výpovědní dobou v délce 15 (patnáct) dní, která počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

* 1. V případě, že bude z moci úřední vydán demoliční výměr k Předmětu nájmu, končí nájemní vztah založený touto Smlouvou 1 měsíc před dnem, který bude v demoličním výměru uveden jako den, kdy bude započato s bouráním Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen Nájemce na tuto skutečnost včas upozornit. V takové případě je Nájemce povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení nájmu.
  2. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je Nájemce povinen Předmět nájmu nejpozději do 10 dnů ode dne skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v den, kdy je převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
  3. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu, dohodly se Smluvní strany na tom, že Pronajímatel bude oprávněn provést vyklizení na náklady a nebezpečí Nájemce anebo smí Pronajímatel pověřit vyklizením jakoukoliv třetí osobu. Vyklizené věci budou pro Nájemce v takovém případě uskladněny na jeho náklady a nebezpečí ve skladu. V případě, že si Nájemce věci ze skladu ani na písemné upozornění se stanovenou lhůtou nevyzvedne, souhlasí s tím, že takové věci mohou být z volné ruky prodány s tím, že výtěžek z jejich podeje smí být použit na úhradu závazků Nájemce související s uskladněním věcí, popř. s vyklizením pronajatých prostor a/nebo na úhradu jakýchkoliv závazků Nájemce vůči Pronajímateli, resp. že mohou být zlikvidovány a náklady na jejich likvidaci je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen tyto náklady Pronajímateli uhradit.
  4. O předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli po skončení nájmu dle této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny sepsat a podepsat protokol o stavu předávaného Předmětu nájmu.

# Inflační doložka

* 1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 1. dubnu bez dalšího upravit výši Nájemného o „míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen“ vyhlášenou Českým statistickým úřadem ČR za celý předcházející kalendářní rok. Takové zvýšení Nájmu bude Pronajímatelem provedeno na základě písemného oznámení o zvýšení Nájmu zaslaného Nájemci.

# KAUCE

* 1. Nájemce poskytne Pronajímateli k zajištění řádného plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy finanční záruku ve výši **15.000,- Kč** (*slovy: patnáct tisíc korun českých*) (dále jen „**Kauce**“).
  2. Kauce není úročena.
  3. Nájemce je povinen udržovat Kauci v plné výši po celou dobu trvání nájemního vztahu.
  4. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv bez dalšího jednostranně použít Kauci (nebo její část) na úhradu jakékoliv platební povinnosti či závazku Nájemce vůči Pronajímateli či náhradu nákladů vynaložených Pronajímatelem na splnění závazku Nájemce jeho nepeněžité povinnosti. Nájemce je v takovém případě povinen Kauci neprodleně po výzvě Pronajímatele doplnit do původní výše.
  5. Kauce bude Nájemci vrácena do třiceti (30) dní po splnění poslední z těchto podmínek: (i) dojde ke skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, (ii) dojde k řádnému předání Předmětu nájmu Pronajímateli, (iii) dojde k úhradě všech závazků Nájemce vůči Pronajímateli a Nájemcem budou řádně uhrazeny všechny nedoplatky z nich vyplývající.

# DORUČOVÁNÍ

* 1. Jakákoli oznámení vyžadovaná podle této Smlouvy, budou učiněna v písemné formě a doručena doporučenou poštou s dodejkou a zároveň informativně elektronickou poštou.
  2. Oznámení učiněné podle této Smlouvy se považuje za doručené v den uvedený v potvrzení o doručení doporučeného psaní s dodejkou.
  3. Smluvní strany se dohodly na tomto náhradním způsobu doručení všech písemností odesílaných v souvislosti se Smlouvou, a to tak, že jestliže se prostřednictvím držitele poštovní licence nepodaří doručit písemnost doporučeně s dodejkou, s úložní dobou nejméně tři dny, druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, popř. na jinou adresu následně písemně sdělenou příslušnou Smluvní stranou straně druhé, považuje se pro účely Smlouvy poslední den úložní doby za den jejího doručení, i když se adresát o jejím doručování nedozvěděl.

# Vyloučení a modifikace příslušných ustanovení oz

* 1. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 2208,  
     § 2219 odst. 2, § 2223, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2308, § 2309, § 2314, § 2315, § 2311, § 2287.
  2. Nájemce na sebe podpisem této Smlouvy přebírá ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 OZ.
  3. Nájemce prohlašuje, že mu při jednání o uzavření této Smlouvy byly sděleny ve smyslu ust. § 1728 OZ všechny skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto Smlouvu a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této věci.
  4. Smlouva nevyvolává právní následky plynoucí ze zvyklosti a zavedené praxe Smluvních stran ve smyslu § 545 OZ.
  5. V souladu s ustanovením § 558 odst. 2 OZ si Smluvní strany sjednávají, že dispozitivní ustanoveni OZ a dalších obecně závazných právních předpisů mají přednost před obchodními zvyklostmi, a to jak obchodními zvyklostmi zachovávanými obecně, tak i obchodními zvyklostmi uplatňovanými v nájemních vztazích.

# ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

* 1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
  2. Je-li kterékoli ustanovení Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude takovým prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost dalších ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem nejlépe odpovídá obsahu a účelu ustanovení původního, neplatného a nevynutitelného.

* 1. Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní, jakož i jejich výklad, se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory vznikající ze Smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi Smluvními stranami, budou s konečnou platností řešeny a rozhodnuty soudy České republiky.
  2. Veškeré změny této Smlouvy je možné provést formou písemných dodatků ke Smlouvě, a to po předchozí dohodě Smluvních stran o jejich obsahu.
  3. Nedílnou součást této Smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Situační nákres Předmětu nájmu

* 1. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jejím podpisu obdrží po jednom stejnopisu každá Smluvní strana.

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

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

**KOŠINKA SPIN-OFF s.r.o.** **XXXXX**

Ing. arch. Jan Ludvík **XXXXX**

jednatel A  **XXXXX**

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

**KOŠINKA SPIN-OFF s.r.o.**

Mgr. Pavel Hellebrand

jednatel B