**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

*podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku*

**Domov mládeže a školní jídelna, Praha 9, Lovosická 42**

se sídlem Lovosická 439/42, 19000 Praha 9,

zastoupený Mgr. Ladou Sojkovou, ředitelkou organizace,

IČ: 00638706

DIČ: CZ00638706

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Seminol s.r.o.**

se sídlem Nový Vestec – Nový Vestec, Jizerská 47, PSČ 25075,

zastoupený Bc. Tomášem Müllerem, jednatelem společnosti

IČ: 24119474

DIČ: CZ24119474

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor(dále jen „smlouva“).

**I.**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny svěřeny do správy prostory nacházející se na pozemku p. č. 515/39, jehož součástí je budova typu „jiná stavba“ bez čísla popisného, na adrese Lovosická 439/42, Praha 9, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV číslo 328, pro k.ú. Střížkov (dále jen „nemovitost“).
	2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v čl. 1.1 této smlouvy. Nebytové prostory o celkové výměře 73,00 m² tvoří místnosti v přízemí budovy SO 01 – objektu školní jídelny, které jsou vyznačené žlutou barvou v Příloze č. 1.

Předmět nájmu je blíže specifikován následovně:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **patro/budova** | **prostory** | **plocha m2** |
| přízemí/01 | Místnost 1.33 - WC | 4,35 |
| přízemí/01 | Místnost 1.34 - kuchyňka | 2,55 |
| přízemí/01 | Místnost 1.35 - WC | 1,25 |
| přízemí/01 | Místnost 1.36 - WC | 1,25 |
| přízemí/01 | Místnost 1.37 - kancelář (bez 4,84 m²) | 28,50 |
| přízemí/01 | Místnost 1.39 - kancelář | 24,40 |
| přízemí/01 | Místnost 1.40 - zádveří | 10,70 |
| **CELKEM** | **73,00** |

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout.

**II.**

**Předmět smlouvy**

* 1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
	2. Předmět nájmu je nájemci přenecháván jako kancelářské místnosti. Nájemce je oprávněn tyto prostory užívat pouze v souladu s tímto účelem. Nájemce nesmí měnit ani doplňovat účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**III.**

**Nájemné a úhrada za služby**

* 1. Nájemné se sjednává ve výši 204,80/ m²Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc. Celkem nájemné činí **14.950,40 Kč** nájemnému se připočítává příslušná sazba DPH v zákonné výši.
	2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy nejpozději do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
	3. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
	4. Nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nejvýše shodně s růstem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nebude-li Český statistický úřad tento údaj zveřejňovat, může Pronajímatel použít jiný údaj vyjadřující růst spotřebitelských cen v České republice, který bude obecně považován za „nástupce“ či „náhradu“ průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné pronajímateli, a to ode dne oznámení nové výše.

**IV.**

**Ostatní služby spojené s nájmem a jejich cena**

* 1. S nájmem jsou spojeny následující služby, jež jsou zahrnuty v ceně nájemného:
	2. služby recepce;
	3. úklid společných prostor, přístupových cest k budovám a venkovních prostor;
	4. právo užívat spolu s pronajímatelem a třetími osobami příjezdové komunikace u nemovitosti;
	5. V nájemném není zahrnuta cena za využívání parkoviště. Parkování omezeného počtu vozidel je možné pouze za poplatek. Podmínky pro užívání parkoviště jsou sjednané ve smlouvě o pronájmu parkovacího stání.
	6. V nájemném nejsou rovněž zahrnuty ceny následujících domluvených služeb: dodávky elektrické energie, dodávka TUV, dodávka pitné vody včetně stočného a srážek, odvoz komunálního odpadu. Nájemce se zavazuje, že bude hradit poplatky za tyto služby, které souvisí s užíváním předmětu nájmu. Úklid pronajatých prostor bude provádět podle odst. 4.6.
	7. Služby spojené s užíváním předmětu smlouvy (dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně stočného a srážek) vyúčtuje pronajímatel nájemci podle stavu instalovaných měřidel nebo rozpočítáním poměrně podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše ostatních prostor připojených na stejný elektroměr nebo vodoměr.
	8. Úhrady za služby ve výši 2.500,- Kč jsou splatné zálohově měsíčně vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem.
	9. Pronajaté prostory se nájemce zavazuje uklízet na vlastní náklady dle vlastního sanitačního řádu.
	10. Služby budou vyúčtovány ročně vždy nejpozději k 30.6. následujícího roku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. K úhradě za služby se připočítává příslušná sazba DPH v zákonné výši.
	11. Pronajímatel může jednostranně zvýšit úhradu za služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů nebo vznikne-li nájemci po vyúčtování energií nedoplatek na službách. Změnu výše úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně.
	12. Užívání jakýchkoliv dalších služeb nebo prostor pronajímatele je možné pouze s jeho písemným souhlasem nebo dodatkem k této smlouvě.
	13. Pro případ prodlení se zaplacením úhrady za vyúčtování odběru služeb sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

* 1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje umožnit nájemci umístění štítku o rozměrech s uvedením obchodní firmy nebo názvu a dalšími údaji nájemce (v souladu s příslušnými ustanoveními živnostenského zákona) na objektu způsobem obvyklým a umožnit nájemci umístění poštovní schránky.
	2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání svým nákladem. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, zejména malování prostor, výměnu žárovek atd., které si nájemce neobjednal u pronajímatele, hradí nájemce ve své režii.
	3. Osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna v pracovní době nájemce vstoupit po předchozím oznámení nájemci do předmětu nájmu, a to spolu s nájemcem, nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
	4. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit kdykoliv, pokud bezprostředně hrozí vznik škody na předmětu nájmu nebo v případě, že škoda již v předmětu nájmu vznikla a může ohrozit ostatní prostory nebo v případě jakékoliv havárie či živelné situace. O vstupu do předmětu nájmu informuje pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemce. Za účelem vstupu pronajímatele do předmětu nájmu v naléhavých situacích budou u pronajímatele uloženy klíče od předmětu nájmu, a to v zapečetěném obalu.
	5. Pronajímatel je povinen umožnit umístění štítku o rozměrech s uvedením obchodní firmy nebo názvu a dalšími údaji nájemce (v souladu s příslušnými ustanoveními živnostenského zákona).

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat ho a včas oznámit pronajímateli potřebu provedení případných oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
	2. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu svým zaviněním škodu nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, je povinen uhradit vzniklou škodu.
	3. Nájemce je povinen pojisti svůj majetek v předmětu nájmu proti škodám, živelným pohromám a proti škodám způsobeným zaměstnanci, žáky nebo osobami, které se v předmětu nájmu zdržují se souhlasem nájemce.
	4. Nájemce nesmí v předmětu nájmu provádět žádné úpravy, jež by měly trvalý a nevratný ráz, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména nesmí provádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy. Nájemce je oprávněn pořídit vnitřní vybavení předmětu nájmu dle své úvahy, přičemž toto vybavení zůstává v jeho vlastnictví. Při skončení nájmu si nájemce oddělí vše, co do věci vložil či vnesl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
	5. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonů a dalších rozvodů bez písemného souhlasu pronajímatele.
	6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, jež by nad míru přiměřenou poměrům rušila výkon ostatních užívacích práv v budově pronajímatele, v němž se předmět nájmu nachází, nebo která by byla způsobilá narušit činnost pronajímatele, a to výchovu, ubytování a stravování ubytované mládeže. Nájemce se zavazuje k dodržování pravidel uvedených ve *Vnitřním řádu,* který je přílohou této smlouvy.
	7. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu nepřenechá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě.

**VII.**

**Trvání nájmu**

* 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, nájem prostor začíná dne 01.07.2025 a končí dne 31.12.2025.
	2. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou, případně výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, bez udání důvodu, a to v případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, pokud ani po předchozím upozornění druhé strany nebyla v přiměřené lhůtě zjednána náprava. V takovém případě bude smluvní vztah ukončen uplynutím výpovědní doby, která činí 2 měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě neplacení nájemného nebo vyúčtování záloh za služby, může pronajímatel ukončit tuto smlouvu odstoupením od smlouvy nebo výpovědí bez výpovědní doby. Nájem skončí doručením oznámení o odstoupení od této smlouvy nebo doručením výpovědi.
	3. Tato smlouva rovněž zaniká písemným odstoupením vlastníka nemovitosti od této smlouvy v případě, že proti nájemci bude nařízeno exekuční řízení nebo insolvenční řízení. Odstoupení je účinné dnem doručení odstoupení druhé ze smluvních stran.
	4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli, nebo jeho zástupci, nejpozději poslední den nájmu podle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude podepsán smluvními stranami protokol.
	5. Nepředá-li nájemce předmět nájmu zpět pronajímateli nejpozději poslední den nájmu, má pronajímatel právo do prostor vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.
	6. Věci nájemce, které pronajímatel vystěhuje podle odst. 7.4 smlouvy, má pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a nájemce se zavazuje za toto uskladnění věci pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou.
	7. Pronajímatel je oprávněn ke dni ukončení nájmu odstranit z předmětu nájmu označení nájemce nebo označení sídla či provozovny nájemce.
	8. Pro případ, že je nájemce o více než sedm (7) dnů v prodlení s vyklizením předmětu nájmu, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti, počínaje prvním dnem následujícím po skončení nájmu.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. 1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu, je rozhodující adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo jiném veřejně přístupném registru.
	2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
	3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
	4. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
	5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom.
	6. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísni, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.

Přílohy: č. 1 – Popis předmětu nájmu + grafické znázornění

V Praze dne 09. 06.2025.

………………………………………. ……………………………………….

Mgr. Lada Sojková Bc. Tomáš Müller

Pronajímatel Nájemce

*Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu nebytových prostor*

