**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**Smluvní strany:**

Domov pro seniory Chodov  
se sídlem Donovalská 2222/31, 149 00 Praha 4   
IČ 70876606  
jednající ředitelkou paní Mgr. Bc. Ilonou Veselou  
č.ú.xxxxxxxxxxxxxxx, PPF banka a.s.  
jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.

se sídlem Malenická 1784/2, 148 00 Praha 4  
IČ 27911225

jednající ředitelkou Ivou Molenovou

č. ú. xxxxxxxxxxxxxx, Česká spořitelna a.s.

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o  nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**smlouva**“)

**Čl. I.  
Úvodní ustanovení**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny Magistrátu hl. m. Prahy právo k využívání budovy na adrese Donovalská 2222/31 v Praze 4 - Chodov.

**Čl. II.  
Předmět nájmu**

2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou následující prostory (dále jen „**prostory**“) sloužící k podnikání:

1. místnost č. 78a, 82,84,85 v přízemí naproti hale, celkem 66 m²
2. místnost č. 011 suterén v budově B vedle nouzového schodiště 30,25 m²

2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

**Čl. III.  
Účel nájmu**

3.1 Nájemce je oprávněn k užívání prostor jako prostor pro účely čítárny s internetem a půjčovny knih, s tím, že tato činnost je provozována jako služba pro veřejnost.

**Čl. IV.  
Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1 Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci ve lhůtě 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

4.2 Pronajímatel odpovídá za vady na prostorách, které existovaly při předání prostor nájemci, a zároveň také za případné skryté vady, které nájemce rozpozná později a pronajímateli je neprodleně písemně oznámí.

4.3 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i mimo pracovní dobu nájemce a bez předchozího upozornění.

4.4 Pronajímatel je povinen odstranit neprodleně veškeré vady prostor, které má za povinnost odstranit, tak, aby nájemce mohl prostory a potřebné přístupy nerušené a v plném rozsahu užívat. Pronajímatel má povinnost nést veškeré náklady na opravy a údržbu prostor, vyjma těch, ke kterým je povinen podle této smlouvy nájemce.

4.5 Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti. Výměnu nebo úpravu hlavních vstupních dveří je však nájemce oprávněn provést teprve poté, co obdrží souhlasné stanovisko architekta, který budovu navrhoval.

4.6 Pronajímatel je povinen dle příslušných právních předpisů zajišťovat na své náklady pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly el. instalací, plynu, hromosvodů, komínů, věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a všech ostatních technologií, které jsou spojeny s budovou ve vlastnictví pronajímatele a ty, které má ve svém majetku.

**Čl. V.  
Práva a povinnosti nájemce**

5.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.2 Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.

5.3 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.

5.4 Podnájem prostor je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce.

5.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu pronájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

5.6 Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Konkrétní umístění takových označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy pro umístění reklam a označení nájemce je již zohledněna v částce nájemného uvedeného níže.

5.7 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit o movitý inventář a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení v závislosti na délce nájmu a povoleným stavebním úpravám. O předání bude sepsán předávací protokol.

5.8 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.

5.9 Na základě odůvodněné žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout nájemci doklad o existenci pojištění citovaných v odst. 5.8 tohoto článku a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojistného makléře toto potvrzující.

5.10 Nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu jakékoli nebezpečné odpady nebo látky schopné ohrozit činnost pronajímatele v budově, jakož i zdraví osob v budově se nacházejících.

**Čl. VI.  
Nájemné**

6.1 Nájemné za prostory činí částku 600,- Kč/měsíc.

6.2 Nájemné představuje veškerou odměnu a náhradu veškerých nákladů pronajímatele za plnění dle této smlouvy.

6.3 Úhrada nájemného bude prováděna měsíčně bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele na základě vystavené faktury. Variabilním symbolem je číslo faktury.

6.4 Pronajímatel je oprávněn od roku 2020 upravit dohodnuté nájemné indexem klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za předcházející kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem. Pokud by tento index již nebyl zveřejňován, bude platit ten index, který tomuto indexu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven znalcem závazně pro obě strany podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu. Kolísání směrem dolů do 1,5 % směrem nahoru nezpůsobuje žádné změny nájemného. Při překročení navýšení indexu o 1,5 % směrem nahoru je pronajímatel oprávněn nájemné změnit, a to však maximálně o zvýšení převyšujícího 1,5 %. Nové nájemné tvoří výchozí bázi pro případné počítání dalších změn plateb nájemného dle této nájemní smlouvy. Sdělení o úpravě nájemného musí být učiněno pronajímatelem písemně a zasláno nájemci formou doporučeného dopisu.

6.5 Úprava nájemného se provádí od 1. 1. příslušného roku a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné zaplatit v nejbližším termínu splatnosti nájemného.

6.6 Nájemné se považuje za zaplacené, bude-li odepsáno z účtu nájemce a přikázáno k připsání na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti nájemného zaplatí pronajímateli za každý den, kdy se bude nacházet v prodlení, úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky.

**Čl. VII.  
Úpravy předmětu pronájmu**

7.1 Pronajímatel tímto poskytuje nájemci souhlas s veškerými nestavebními úpravami a vybavením prostor, které tvoří předmět nájmu, s výjimkou případu, že by výsledek takovýchto prací nájemce snížil užitkovou nebo investiční hodnotu prostor. V takových případech je vyžadován předchozí písemný souhlas pronajímatele, přičemž takovými případy jsou zejména změny ve stavebním rozvržení jednotlivých prostor, změny jejich půdorysů, změny vnitřních i vnějších zdí a příček (včetně jejich odstranění nebo zhotovení) jakož i jakékoli stavební změny pronajatých prostor. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce jakékoli takové změny provádět.

7.2 Nájemce bere na vědomí, že veškeré případné stavební úpravy, před jejichž započetím je vždy nutný písemný souhlas pronajímatele, prováděné v předmětu nájmu podléhají mimo jiné schválení příslušným orgánem nebo je provedení stavebních úprav podmíněno vydáním souhlasu či stanoviska příslušného úřadu. Pronajímatel se tímto zavazuje, že k vydání potřebných povolení s provedením stavebních úprav poskytne nájemci veškerou nutnou součinnost. V případě, že provedení stavebních úprav v předmětu nájmu nebude příslušným orgánem schváleno nebo nebude příslušným úřadem vydaný souhlas s provedením stavebních úprav, není nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7.3 Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu účinnosti této smlouvy oprávněn v souladu s ustanovením § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění nebo v souladu s jinými zákonnými ustanoveními, odepisovat veškeré pronajímatelem písemně povolené a nájemcem uhrazené úpravy prostor. Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu prostor uvedenou v rozvaze o takové práce a investice nájemce. V případě novelizace nebo přijetí nové právní úpravy týkající se způsobu odepisování úprav provedených nájemcem může být způsob odepisování popsaný v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.

7.4 Nájemce se zavazuje na své náklady zařídit a vybavit předmět nájmu veškerým movitým zařízením a vybavením za účelem provozování své činnosti v prostorách.

**Čl. VIII.**

**Doba nájmu**

8.1 Nájem se podle této smlouvy uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností ode dne uzavření této smlouvy.

8.2 Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Pronajímatel dále může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční lhůtě za následujících podmínek:

8.2.1 Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou nebo hrubě poruší svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy a nájemce neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu pronajímatele v dostatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 30 dnů;

8.2.2 Nájemce je nejméně dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo

8.2.3 Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

8.3 Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě z následujících důvodů:

8.3.1 Pronajímatel porušuje hrubým způsobem povinnosti vyplývající z této smlouvy, a pronajímatel neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dostatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo

8.3.2 Prostory se stanou bez výlučného zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu více než pět dnů v době dvanácti po sobě jdoucích měsíců nebo v období kratším.

8.4 Pronajímatel i nájemce mohou ukončit smlouvu odstoupením od smlouvy za podmínek, kdy to tak tato smlouva nebo zákon stanoví s účinky ex nunc. V takovém případě nájemní vztah dle této smlouvy končí uplynutím měsíce, ve kterém bylo jedné ze smluvních stran doručeno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v tomto ustanovení.

**Čl. IX.  
Doručování**

9.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně.

9.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně prostřednictvím doporučeného dopisu za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 14. den po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu pro doručování.

**Čl. X.  
Ustanovení přechodná a závěrečná**

10.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo býti neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.

10.2 Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele a/nebo jeho zřizovatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o nájemci, a to i po skončení této nájemní smlouvy, jejíž obsah i okolnosti při jejím uzavírání považují smluvní strany za důvěrné. Stejné právo a povinnost má i nájemce.

10.3 Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se nájemce zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobrého jména pronajímatele*.*

10.4 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem 89/2012 Sb., v platném znění.

10.5 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

10.6 Strany tímto výslovně sjednávají, že se neuplatní, a to ani analogicky, následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění: § 2312, §1748, §§ 1977 až 1979, § 2209, § 2223, § 2303, § 2314.

10.7 V případě, že smluvní strana k nabídce druhé smluvní strany na uzavření této smlouvy učiní jakékoli dodatky či odchylky, které podstatně či nepodstatně mění podmínky nabídky druhé smluvní strany na uzavření smlouvy, dochází k uzavření smlouvy teprve na základě výslovného souhlasu druhé smluvní strany s pozměněnou nabídkou (smlouva není uzavřena na základě neodmítnutí takového přijetí druhou smluvní stranou bez zbytečného odkladu).

10.8 Nájemce není ve vztahu k pronajímateli slabší stranou, nájemce konzultoval v procesu vyjednávání a uzavírání této smlouvy a související dokumentace svůj postup s právními, daňovými, účetními, technickými a jinými poradci, rozumí plně obsahu této smlouvy a plně se všemi riziky, včetně rizika změny poměrů, akceptuje závazky v této smlouvě sjednané a nepovažuje vzájemná práva a povinnosti za nedůvodně nerovnovážné.

10.9 Pronajímatel nepovažuje svá plnění dle této smlouvy vůči nájemci v hrubém nepoměru vůči plněním nájemce a je si vědom všech skutečností souvisejících s touto smlouvou a nájmem dle této smlouvy v budově, které zakládají jeho povinnosti dle této smlouvy a prostřednictvím vlastních zdrojů i svých poradců si všechny relevantní skutečnosti a okolnosti prověřil.

10.10 Veškerá práva pronajímatele vůči nájemci, která se dle příslušných právních předpisů promlčují, se promlčují ve smluvně prodloužené promlčecí lhůtě v délce trvání 5 let.

10.11 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

10.12 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – stavební plány místností.

Za pronajímatele: Za nájemce:  
Místo: Praha Místo: Praha  
Datum: Datum:

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

*Domov pro seniory Chodov KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.*

*Mgr. Bc. Ilona Veselá, ředitelka Iva Molenová, ředitelka*