**Smlouva o nájmu prostor č. 001**

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

**Pronajímatel:**

**7u, s.r.o.**

se sídlem na adrese: Ortenovo nám. 12a, 170 00, Praha 7 - Holešovice

IČ: 264 18 274

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 80661

zastoupená: Mgr. Tomášem Trnkou, jednatelem

 Ing. Rastislavem Jansíkem, jednatelem

Bankovní spojení: XXXXXXX

na straně jedné

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**Rocket Club, s.r.o.**

se sídlem na adrese: V Křovinách 1708/22, 147 00, Praha 4 - Braník

IČ: 062 69 044

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C spisová značka 277799

zastoupená Mgr. Ondřejem Vávrou a Davidem Hozou, jednateli společnosti

bankovní spojení: XXXXXXX

na straně druhé

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku touto smlouvou o nájmu dle ust. § 2201 a násl. NOZ:

1. **Předmět nájmu**
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku uvedeným v čl. I. bodě 1. této smlouvy, jakožto i stavby uvedené v čl. I. bodě 3., která je součástí tohoto pozemku.
3. Specifika pozemku:
4. Parcelní číslo: 560/2
5. Obec: Praha (554782)
6. Katastrální území: Holešovice (730122)
7. Číslo LV: 8352
8. výměra (m2): 230
9. Specifika stavby:
10. Stavba stojí na pozemku parc. č. 560/2
11. Stavební objekt č.p. 974
12. Ulice: Ortenovo náměstí
13. Adresní místa: Ortenovo náměstí 947/12a
14. Pronajímatel se uzavřením této smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k řádnému užívání výše specifikovaný pozemek a stavbu (dále jen souhrnně „Nemovitost“ či „Předmět nájmu“), a to za podmínek uvedených v této smlouvě.
15. **Účel nájmu a způsob užití**
16. Hlavním účelem nájmu Nemovitosti za strany Nájemce je realizace poslání Nájemce prostřednictvím provozování:
17. Administrativních činností
18. Krátkodobé Ubytování zaměstnanců a dodavatelů Nájemce
19. **Základní ujednání a ustanovení**
20. Nájemce potvrzuje Pronajímateli, že si před uzavřením této smlouvy předmětnou Nemovitost důkladně prohlédl, a že se seznámil s jejím stavebně-technickým stavem.
21. Nájemce se dohodl s Pronajímatelem, že Pronajímatel neodpovídá za žádné škody, které si Nájemce, členové nájemce či jakékoliv třetí osoby způsobí v pronajaté Nemovitosti sami, či navzájem.
22. Předmět nájmu má řádné a funkční připojení na nezbytné inženýrské sítě zajišťující dodávku nezbytných energií a služeb, zejména elektrickou energii, vodu, odvod odpadních vod. Dále Pronajímatel prohlašuje, že je zajištěn přístup a příjezd k Předmětu nájmu z veřejně přístupné komunikace.
23. **Sjednané povinnosti Nájemce**
24. Platit nájemné dle této smlouvy.
25. Užívat pronajatou Nemovitost jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě.
26. Provádět po dobu pronájmu běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nutnost závažnějších závad je nájemce povinen bezodkladně pronajímateli nahlásit.
27. Předat po skončení nájemního vztahu předmětnou Nemovitost Pronajímateli ve stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu stavu Nemovitosti v den předání nájemci, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
28. Umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu v době dohodnuté s Pronajímatelem tak, aby nebyl rušen provoz na Předmětu nájmu.
29. Dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu.
30. Hradit veškeré provozní poplatky související s provozováním Předmětu nájmu k účelu stanovenému touto Smlouvou.
31. Hradit škody, které vzniknou na předmětu nájmu a které způsobí jiné osoby, které užívají Předmět nájmu v rámci činnosti Nájemce dle této smlouvy, přičemž škody je Nájemce přednostně povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu či do stavu lepšího.
32. Sjednat si pojištění Nemovitosti, jakož i pojištění odpovědnosti.
33. Zabezpečit, aby případné ubytované osoby nerušily noční klid ve vnitrobloku. Opakované porušení tohoto bodu si smluvní strany ujednávají jako výpovědný důvod.
34. Strpět umístění popelnic SVJ Ortenovo nám. 12 na vyhrazeném místě pozemku parc. č. 560/2.
35. **Sjednané povinnosti Pronajímatele**
36. Přenechat Předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl nerušeně užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Při předání bude sepsán předávací protokol.
37. Zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu nájmu.
38. Poskytovat Nájemci veškerou součinnost k tomu, aby Nájemce mohl:
39. řádně užívat Předmět nájmu.
40. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nezbytnou součinnost k tomu, aby si Nájemce mohl zajistit poskytování všech potřebných služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu vlastním jménem.
41. **Sjednaná práva Nájemce**
42. Užívat řádně a nerušeně Nemovitost ke své činnosti.
43. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na nemovitost štíty, návěsti a podobná značení (dále jen „Poutače“) v počtu a na místech, které uzná za vhodné, za předpokladu, že tyto Poutače budou splňovat obecně závazné normy.
44. V případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemného práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám, k tomu mu Pronajímatel uděluje tímto plnou moc.
45. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem Pronajímatele, a to za předpokladu, že všechny takové změny Nemovitosti bude provádět v souladu s touto smlouvou výhradně na své náklady a za předpokladu, že takové změny uvede Nájemce na konci nájmu do původního stavu, pokud o to Pronajímatel před ukončením nájmu Nájemce výslovně požádá.
46. Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě k části Předmětu nájmu užívací právo maximálně na dobu nájmu Nemovitosti a za cenu nikoliv vyšší, než je alikvotní část ceny uvedená v čl. XI. Této smlouvy. Nájemce však v takovémto případě vždy odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Nájemce nemůže vydat předmět nájmu jako celek do podnájmu, tj. zřídit třetí osobě užívací právo k objektu jako celku. Porušení tohoto ustanovení se klasifikuje jako „porušení zvlášť hrubým způsobem“.
47. Při odevzdání Nemovitosti Pronajímateli je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nebude-li tím dotčena povinnost Nájemce předat Nemovitost Pronajímateli po skončení nájmu ve stavu dle čl. IV. bodu 5 této smlouvy.
48. **Sjednaná práva Pronajímatele**
49. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu Nájemci, pokud Nájemce zvlášť hrubým způsobem poruší povinnosti vyplývající z této Smlouvy a způsobí tím Pronajímateli závažnou škodu.
50. Požadovat po Nájemci dodržení všech povinností vyplývajících z této smlouvy.
51. **Doba trvání nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy.

1. Uplynutím doby určité, na kterou je tato nájemní smlouva uzavřena, se tato smlouva automaticky mění na nájemní smlouvu na dobu neurčitou a to s výpovědní lhůtou jeden rok.
2. V případě, že některá smluvní strana bude porušovat ustanovení této smlouvy a nezjedná neprodleně nápravu ani po opakovaném upozornění na tuto skutečnost od smluvní protistrany, je smluvní protistrana oprávněna odstoupit od této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této Smlouvy s tím, že výpovědní doba činí tři měsíce.
4. Výpověď nájmu dle této smlouvy vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně.
5. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
6. Nájem lze kdykoliv v jeho průběhu ukončit smluvní dohodou smluvních stran.
7. Pronajímatel i Nájemce mohou nájem Nemovitosti vypovědět pouze zákonem, či touto smlouvou stanovených důvodů, a to v písemné formě.
8. Pronajímatel se zavazuje předat Předmět nájmu k užívání nájemci nejpozději do 14 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy a Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději den po uplynutí jeho nájemního práva k předmětné Nemovitosti.
9. Předmět nájmu je považován za předaný protistraně, obdrží-li protistrana klíče od Nemovitosti a jinak ji nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání dle znění této smlouvy.
10. **Nájemné**
11. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 21 500,-Kč bez DPH měsíčně, v této ceně nejsou započítány poplatky za služby.
12. Nájemné je splatné vždy dvacátý den v měsíci na měsíc následující.
13. Pokud budou jakékoliv zpoplatněné služby Nájemci ze strany Pronajímatele v budoucnu poskytovány, uzavřou smluvní strany o způsobu poskytování a úhrady těchto služeb samostatné smlouvy. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ani jiné související služby, které je Nájemce povinen hradit sám.
14. Nájemce je oprávněn a zplnomocněn ze strany pronajímatele zajistit si sám a vlastním jménem poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, viď čl. X této smlouvy. Nájemce nepožaduje od Pronajímatele žádné další služby a Pronajímatel nebude Nájemci žádné služby, kromě těch uvedených v čl. X účtovat, nebude-li v jednotlivých případech dohodnuto písemně jinak.
15. **Zálohy na služby**

Nájemce se zavazuje spolu s nájmem hradit i zálohy za služby (teplo, studená a teplá voda), které budou stanoveny v evidenčním listě. Tyto služby budou vyúčtovány v termínu dle zákona č. 67/2013 Sb. *zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.*

Dodávky energií a služeb, které nejsou předmětem vyúčtování (např. elektřina, odvoz odpadu, internet), si nájemce zařizuje samostatně.

1. **Kauce**

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli na jeho účet č. 147 883 389/0800 (Česká spořitelna a.s.), variabilní symbol číslo: 001 peněžitou jistotu (kauci) ve výši 20 000,- Kč (ve dvou splátkách po 10 000,- Kč uhrazených v prvních dvou měsících), což pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje. Oproti jistotě může pronajímatel Započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy; pronajímatel však není povinen takové započtení provést. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto bodu smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty, ledaže zákon stanoví, že toto právo má. V tom případě činí úroky z jistoty 0,01 % ročně Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp., její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.

1. **Rozhodování sporů**

Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

1. **Závěrečná ustanovení**
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je tato povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.
5. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním své identifikace a dalších parametrů smlouvy, včetně dohodnuté ceny. Uveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve strojově čitelném formátu zabezpečí objednatel a to do 30 dnů od podpisu smlouvy
6. Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejména NOZ a příslušnými ustanoveními o nájmu.
7. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti podpisem oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V Praze dne 31. 8. 2017 V Praze dne 31. 8. 2017

Pronajímatel: Nájemce:

……………………………… ………………………………….

Mgr. Tomáš Trnka Mgr. Ondřej Vávra

………………………………….

…………………………..

Ing. Rastislav Jansík David Hoza