**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | **Městská část Praha – Lysolaje** |
| **IČO:** | 00231207 |
| **DIČ:** | CZ00231207 |
| **Sídlo:** | Kovárenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00 |
| **Zástupce:** | Ing. Petr Hlubuček, starosta |
| **Číslo účtu:** | 9021-2000701359/0800 |

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | [DOPLNIT] |
| **Sídlo:** | [DOPLNIT] |
| **IČO:** | [DOPLNIT] |

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají, ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

(dále jen „**Smlouva**“)

1. **Obecná ustanovení** 
   1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvou a plnit povinnosti z ní vyplývající.
   2. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa mimo jiné následující nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, konkrétně pozemku parc. č. 286/5 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 280 m2, jehož součástí je stavba, budova č.p. 222 (objekt k bydlení), zapsaného na listu vlastnictví č. 414, pro obec Praha, katastrální území Lysolaje (dále jen „**Nemovitost**“).
   3. Účelem této Smlouvy je zajistit na území Pronajímatele službu spočívající v prodeji potravin, včetně ovoce, zeleniny, lahůdek, a drobného drogistického zboží, a tiskovin, jako novin a časopisů, tak aby tato služba byla místně dostupná občanům, kteří žijí na území Městské části Praha – Lysolaje.
   4. Nájemce prohlašuje, že je schopen a má zájem naplnit účel této Smlouvy, když v rámci předmětu svého podnikání je oprávněn prodávat potraviny, včetně ovoce, zeleniny, lahůdek, a drobné drogistické zboží, a tiskovin, jako novin a časopisů.
2. **Předmět nájmu**
   1. Pronajímatel za účelem naplnění této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání Nemovitost (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesné vymezení a nákres Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy.
   2. Nájemce se za podmínek stanovených v této Smlouvě zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
   3. Nájemce je povinen užívat Nemovitost v souladu se svým předmětem podnikání ve smyslu odst. 1.4. této Smlouvy.
3. **Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu**
   1. Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu bude předán Nájemci ke dni 1. 7. 2021, o čemž smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou stav Předmětu nájmu a aktuální stavy měřidel energií.
   2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou (dále jen „**Doba nájmu**“).
   3. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad vyklidit a předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, a to ve stavu, v němž ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
   4. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a upravit do stavu dle předchozího ustanovení a věci Nájemce uskladnit jménem a na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce výslovně zmocňuje. Tuto skutečnost Pronajímatel Nájemci bezodkladně oznámí. Pronajímatel přitom není povinen uskladněné věci pojistit. Nevyzvedne-li si Nájemce takto uskladněné věci ani do jednoho (1) měsíce od doručení oznámení dle předchozí věty nebo nehradí-li Nájemce řádně skladné, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat (sám nebo prostřednictvím skladovatele), přičemž z výnosu budou uhrazeny veškeré náklady související s uskladněním věcí a jejich prodejem, jakož i nároky Pronajímatele na náhradu škody a další kompenzace vůči Nájemci. Zbývající část výnosu z prodeje převede Pronajímatel či skladovatel Nájemci na jím písemně oznámené číslo účtu, nebo uloží do soudní úschovy, vždy na náklady Nájemce. Nájemce s uvedeným postupem vyslovuje souhlas, který je neodvolatelný po dobu trvání této Smlouvy a po dobu šesti (6) měsíců po jejím skončením. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatnit v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku zadržovací právo k uskladněným movitým věcem Nájemce, a to do doby, kdy Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu a uhradí Pronajímateli veškeré dluhy vzniklé z této Smlouvy, případně v souvislosti s ní.
   5. Předání Předmětu nájmu v případě skončení nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
4. **Nájemné a služby spojené s nájmem**
   1. Strany si sjednávají nájemné ve výši **[DOPLNIT], - Kč** (slovy: [doplnit] korun českých) měsíčně. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 5. dne v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno.
   2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento účet jednostranně změnit, a to doručením písemného oznámení o takové změně Nájemci.
   3. Nájemce se zavazuje zajistit dodávku služeb do Předmětu nájmu na své vlastní náklady (dodávka elektrické energie, vodné a stočné, srážkové vody a plynu) a uzavřít smlouvy s dodavateli služeb dle předchozí věty. Tyto služby zajišťuje Nájemce vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a náklady. Nájemce současně prohlašuje, že na vlastní náklady zajišťuje likvidaci odpadu.
   4. Při předání Předmětu nájmu je Nájemce povinen předložit dokumenty prokazující, že veškeré pohledávky vůči dodavatelům služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu jsou uhrazeny.
5. **Jistota**
   1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli jistotu ve výši **dvou a půl násobku nájemného** dle odst. 4.1. této Smlouvy. Pronajímatel není povinen držet uhrazenou jistotu na samostatném účtu. Smluvní strany si sjednaly, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
   2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu na úhradu jakýchkoliv splatných pohledávek vůči Nájemci vyplývajících z užívání Předmětu nájmu. Použití jistoty v průběhu trvání této Smlouvy je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu. Nájemce je v takovém případě povinen doplatit výši jistoty Pronajímateli až do výše uvedené v předcházejícím odstavci, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdrží oznámení o použití jistoty na úhradu pohledávek v souladu s tímto ustanovením. V případě prodlení Nájemce s doplacením jistoty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
   3. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci nevyčerpanou jistotu do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu a předání Předmětu nájmu Pronajímateli.
6. **Práva a povinnosti stran**
   1. Vzniknou-li na Předmětu nájmu vady za trvání nájmu, za které je Nájemce dle této Smlouvy odpovědný (tzn. zejména vady vzniklé z důvodu zanedbání jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy či způsobené výlučně jeho činností a provozem nebo činností osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu), je Nájemce povinen tyto vady na svůj náklad odstranit.
   2. Nájemce je dále odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
   3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v případě ukončení Smlouvy povinen odstranit všechny stavební úpravy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, nebo pokud se strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce nemá právo na jakékoliv kompenzace v souvislosti s provedenými stavebními úpravami, a to ani v případě, pokud je neodstraní.
   4. Nájemce provádí a hradí též veškeré náklady související s běžnou údržbou Předmětu nájmu. V rámci běžné údržby dle předchozí věty je Nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu.
   5. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která na Předmětu nájmu vznikne po dobu trvání nájmu a která vznikne z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy či z důvodu jeho provozu nebo činnosti v Předmětu nájmu. Vznik škody je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.
   6. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu, k nimž není zavázán Nájemce a ke kterým je Pronajímatel zavázán podle této Smlouvy či vyplývajících pro něj z účinných právních předpisů bez zbytečného odkladu, vždy však s přihlédnutím k povaze takové opravy či údržby.
   7. Nájemce může Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, pouze má-li pro to vážný důvod s tím, že takový souhlas nesmí být bezdůvodně zdržován.
   8. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu nájmu Pronajímateli a třetím osobám, které tím Pronajímatel pověří, v případě, že o prohlídku Pronajímatel požádá Nájemce nejméně tři (3) pracovní dny předem.
   9. Nájemce je povinen snést dočasnou nemožnost užívání Předmětu nájmu, je-li vyvolána haváriemi nebo úpravami či opravami Předmětu nájmu či jeho okolí bez zavinění Pronajímatele nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci. V případě, že nemožnost užívání Předmětu nájmu dle předchozí věty trvá déle, než pět (5) dnů, vzniká Nájemci právo na přiměřenou slevu z nájmu. O plánovaných úpravách je Pronajímatel povinen Nájemce předem vyrozumět a je povinen zajistit, aby probíhaly pouze v nezbytném rozsahu a omezily provoz Nájemce v nezbytné míře.
   10. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem telefonní linky v Předmětu nájmu.
   11. Pronajímatel je oprávněn dle výše uvedených pravidel provádět kontrolu užívání Předmětu nájmu.
   12. Nájemce se zavazuje:
       1. dodržovat otevírací dobu prodejny od 8 do 18 hodin,
       2. udržovat chodník přilehlý k Předmětu nájmu na své vlastní náklady a odpovědnost,
       3. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoli mechanickým vybavením Předmětu nájmu (např. elektroměr),
       4. provádět pravidelnou údržbu Předmětu nájmu, včetně revizí zařízení instalovaných v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.
7. **Ukončení Smlouvy**
   1. Tuto Smlouvu lze ukončit následujícími způsoby:
      1. dohodou smluvních stran;
      2. výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení výpovědního důvodu, v takovém případě činí délka výpovědní doby tři (3) měsíce s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi;
      3. výpovědí smlouvy pro podstatné porušení této Smlouvy, přičemž za podstatné porušení Smlouvy je považováno, pokud:
         1. Nájemce je déle, než 30 dní v prodlení s hrazením nájemného, nebo plateb za služby související s Předmětem nájmu;
         2. Nájemce, nebo osoby s ním užívající Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek;
         3. bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby, Budovy č.p. 222, kat. úz. Lysolaje, nebo je jejich změnách, které mají za následek nemožnost užívání Předmětu nájmu,
         4. Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
         5. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, tedy pro případ porušení povinnosti dle odst. 2.3. této Smlouvy,
         6. Předmět nájmu ztratí způsobilost užívání ke sjednanému účelu dle této Smlouvy, nebo
         7. Nájemce ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti, k jejímuž provozu převzal Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy.

V případě výpovědi Smlouvy dle tohoto odstavce činí délka výpovědní doby jeden (1) měsíc s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímatele.

1. **Sankce za porušení povinnosti**
   1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv peněžité povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
   2. V případě, že Nájemce nebo osoby, které s Nájemcem užívající Předmět nájmu ruší klid nebo pořádek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000, - Kč.
   3. V případě porušení povinnosti Nájemce:
      1. nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
      2. neprovést stavební úpravy a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
      3. neužívat Předmět nájmu jinak než pro účel stanovený touto Smlouvou,

zavazuje se Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000, - Kč.

* 1. V případě, že Nájemce porušuje jakoukoli jinou povinnost stanovenou mu touto Smlouvy, než povinnosti uvedené v odst. 8.1 až 8.3, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě stanovené ve výzvě Pronajímatele, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000, - Kč za každé jednotlivé porušení.
  2. Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu Pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

1. **Doručování**
   1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „**sdělení**“) doručují smluvní strany prostřednictvím informačního systému datových schránek.
      1. Identifikátor datové schránky Pronajímatele: einbsz9
      2. Identifikátor datové schránky Nájemce: [DOPLNIT]
   2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující   
      e-mailové adresy stran:
      1. e-mailová adresa Pronajímatele: tomas.mokrejs@praha-lysolaje.cz
      2. e-mailová adresa Nájemce: [DOPLNIT]
   3. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím poštovního doručovatele na následující adresy stran:
      1. adresa Pronajímatele: Kovárenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
      2. adresa Nájemce: [DOPLNIT]
   4. Každá smluvní strana je oprávněna jednostranně změnit své kontaktní údaje, a to doručením sdělení obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná ode dne následujícího po dni doručení sdělení druhé smluvní straně.
   5. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
      1. v případě odeslání prostřednictvím datové schránky jedné smluvní strany do datové schránky druhé smluvní strany, okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému sdělení. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí věty ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy bylo sdělení dodáno do datové schránky, považuje se toto sdělení za doručené posledním dnem této lhůty;
      2. v případě odeslání na e-mailovou adresu příjemce dnem následujícím po dni jeho prokazatelného odeslání;
      3. v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany dle této Smlouvy třetím (3.) dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání, přičemž sdělení se v případě nezastižení adresáta uloží na poště;

přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm nedozvěděl.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že sdělení zaslaná prostřednictvím e-mailu opatřená zaručeným elektronickým podpisem nebo ve formě PDF s vlastnoručním podpisem smluvní strany, považují za sdělení písemná, neodporuje-li to v konkrétním případě platné právní úpravě.

1. **Závěrečná ustanovení**
   1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
   2. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.
   3. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
   4. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží jeden (1).
   5. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy:
      1. Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
   6. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání dle této Smlouvy, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy

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

|  |  |
| --- | --- |
| Pronajímatel:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Městská část Praha – Lysolaje**  Ing. Petr Hlubuček, starosta | Nájemce:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [DOPLNIT] |