

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. NAN/**xx/xx/ x x x x x x /202x**

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů,
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo jako „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

[jméno a příjmení/název nájemce]

bytem/se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupený **[bude doplněno]**

datum narození/IČO: **[bude doplněno]**

DIČ: **[bude doplněno]**, plátce DPH

zapsaný v živnostenském rejstříku vedeném **[bude doplněno]**/zapsaný v obchodním rejstříku vedeném
[bude doplněno], pod sp. zn. **[bude doplněno]**

(dále jen jako „nájemce“)

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí nacházejících se v areálu bývalých jatek v Praze 7 - Holešovicích, na adrese Bubenské nábřeží č.p. 306, tj. pozemku parc. č. 1188/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 306, pozemku parc. č. 1189 – zahrada, pozemku parc. č. 1188/2 – ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parc. č. 1188/3 – ostatní plocha, jiná plocha pozemku parc. č. 1190 – zahrada, a pozemku parc. č. 2318/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace, to vše v k.ú. Holešovice, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 368 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „Pražská tržnice“ nebo jako „areál Pražské tržnice“). Pozemky a budova přešly do vlastnictví pronajímatele na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

2. Předmětem nájmu je **jednotka 1.28-1.32, 2.13-2.17, 2.27**, nacházející se v **1NP a 2NP** objektu (hala) **č. 29** o celkové výměře **225,7 m²** v areálu Pražské tržnice (dále jen jako „**předmět nájmu**“) tak jak je specifikován na situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Správcem areálu Pražské tržnice je na základě Smlouvy o správě nemovitostí mezi pronajímatelem a společností **SOLID, a.s.**, IČO: 005 07 351, se sídlem Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město (dále jen jako „**správce**“), tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v **příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že areál Pražské tržnice je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o státní památkové péči**“). Jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní památkové péče, a pokud je k takovému zásahu souhlasu orgánů státní památkové péče dle zákona o státní památkové péči potřeba, nelze bez jeho vydání provést jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování **[bude doplněno]**.
2. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že předmět nájmu nesmí být užíván k provozování následujících činností: nonstop, bar, diskotéka, směnárna, herna, sázková kancelář, sex-shop, erotický salon, provozování hracích a výherních automatů, prodej zbraní, militarií, předmětů s nacistickou a komunistskou tematikou, předmětů se sexuální tematikou, pyrotechnických pomůcek, masáží a peelingů rybami, pro prodej a výrobu látek, které mohou být škodlivé nebo znečišťující povahy a pro jakékoli účely, které mohou být hlučné, škodlivé, nebezpečné, protiprávní, nemorální, nebo jinak obtěžující, nebo mohou poškozovat nebo rušit pronajímatele, nebo jiné nájemce areálu Pražské tržnice či vlastníky nebo uživatele sousedních pronajatých prostor nad míru přiměřenou místním poměrům.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to v délce trvání **1 rok**.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud ani jedna ze smluvních stran neoznámí písemně druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování této smlouvy nejpozději do **3** měsíců před skončením nájmu dle odst. 1 tohoto článku, tak dojde k automatické změně této smlouvy, a to tím způsobem, že doba nájmu bude změněna na dobu **neurčitou**.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí částku ve výši **[bude doplněno]**, - Kč (slovy: **[bude doplněno]** korun českých) **ročně**, tj. **[bude doplněno]** Kč/m²/rok.

Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatných vždy k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, za něž je měsíční splátka nájemného hrazena, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele spravovaný správcem, č. účtu **49023-5157998/6000** vedený u PPF banky a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6. Tento den je současně považován za den uskutečnění plnění za dané období.
3. Alikvotní část nájemného za období od [] do [] (tedy [] dní), která činí [],- Kč (slovy: [] korun českých), zaplatí nájemce na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku do 10 dní od uzavření této smlouvy. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
4. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel použil již nájemcem složenou jistotu pro účast ve výběrovém řízení na pronájem předmětu nájmu ve výši 3.000 Kč na **částečné** uhrazení platby nájemného dle odst. 1 tohoto článku či její alikvotní části.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 písm. a), b), c) tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené sužíváním předmětu nájmu (zejm. dodávku tepla, vodné, stočné, odvoz odpadků, ostrahu, povinná preventivní opatření – deratizace, dezinfekce, odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid, apod.), jež jsou uvedeny na výpočtovém listě zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a uvedené částky jsou závazným podkladem pro úhrady služeb prostřednictvím správce.
2. Zálohy za služby stanovené ve výpočtovém listu podle předchozího odstavce jsou splatné vždy společně s termínem platby jednotlivé splátky nájemného dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady HMP č. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění pozdějších změn. Tato pravidla jsou uložena k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy na služby uvedenou ve výpočtovém listě, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli.
4. Úhrady za služby objednané nájemcem, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Nájemce podpisem předávacího protokolu prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem předmětu nájmu, s jeho umístěním, stavem a rovněž se způsobem jeho užívání. Nájemce dále podpisem předávacího protokolu prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl a že předmět nájmu je vhodný a způsobilý k užívání pro sjednaný účel nájmu a v takovém stavu předmět nájmu přejímá. Nájemce dále podpisem předávacího protokolu potvrzuje, že mu pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se předmětu nájmu.
4. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a ani rušeni, a užívat jej v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku památkové péče, požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení. Zabezpečit na viditelném místě v předmětu nájmu stálé vyvěšení „Požárního evakuačního plánu“ a „Požární poplachové směrnice“ předané pronajímatelem, resp. správce, při protokolárním předání předmětu nájmu a dále dodržovat příslušná usnesení RHMP, a to zejména: 1) Pravidla označování provozoven v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území hl. m. Prahy, schválená usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2757 ze dne 9.12.2019, ve znění usnesení Rady hlavního města Prahy č. 1073 ze dne 1.6.2020, která tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí a 2) Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2832 ze dne 16.12.2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků. Veškerá činnost provozována na/v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
 - c) udržovat čistotu a pořádek na/v předmětu nájmu a kolem předmětu nájmu cca 2 m všemi směry,
 - d) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na/v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
 - e) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. V. této smlouvy,
 - f) na/v žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání předmětu nájmu,
 - g) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,

- h) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné a účinné právní úpravy a noční klid,
- i) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po předání předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému hl. m. Prahou aj.),
- j) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci, ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy s přihlédnutím k protokolu o předání předmětu nájmu a k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nebude-li smluvními stranami sjednáno písemně jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady,
- k) řídit se provozním řádem Pražské tržnice a dodržovat provozní dobu Pražské tržnice stanovenou pronajímatelem, kdy tyto dokumenty jsou umístěné a nájemci přístupné v kanceláři správce a na webových stránkách areálu www.prazska-trznice.cz,
- l) dodržovat v Pražské tržnici dopravní řád pronajímatele. Nezbytné zásobování provádět pouze přes vyčleněné pozemní komunikace. Dodržovat zákazy stání a zastavení platné v areálu Pražské tržnice,
- m) poskytnout patřičné součinnosti v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí areálu Pražské tržnice, a to zejména umožnit přístup pronajímatele, resp. správce, do předmětu nájmu či umožnit pronajímateli provádět v předmětu nájmu veškeré činnosti potřebné k přípravě a realizaci rekonstrukce areálu Pražské tržnice. Současná studie plánované rekonstrukce areálu Pražské tržnice je dostupná na webových stránkách areálu www.prazska-trznice.cz/studie. Nájemce dále bere na vědomí, že areál Pražské tržnice prochází dlouhodobou rekonstrukcí, a tudíž může být výkon nájemcových práv omezen, a to i dlouhodoběji; např. se může jednat o dočasné omezení přístupu k předmětu nájmu z důvodu výkopových prací, omezení z důvodu rekonstrukce fasád a vnitřních povrchů staveb umístěných v areálu Pražské tržnice, a s tím souvisejí možnosti omezení dodávky služeb dle čl. V. této smlouvy. Nájemce je povinen strpět veškeré prováděné rekonstrukce areálu Pražské tržnice, a to i ty dlouhotrvající. Nájemce toto bere na vědomí, a taktéž je srozuměn, že výše nájemného tuto skutečnost již zohledňuje. Nájemce se tímto výslovně vzdává práva na slevu z nájemného pro případy omezení vzniklé dle výše uvedeného. Pronajímatel se zavazuje, že nájemce bude o těchto dočasných omezeních předem informovat,
- n) na vlastní náklady zabezpečit předmět nájmu proti vloupání a krádeži; za škody a ztráty způsobené třetími osobami na/ v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost,
- o) uzavřít pojištění ze své podnikatelské činnosti a též pojištění na zboží a ostatní movité věci ve svém vlastnictví, popř. věci ve vlastnictví třetích osob, které se nacházejí v předmětu nájmu, a to alespoň ve výši 5.000.000,- Kč pro jednu pojistnou událost. Areál Pražské tržnice je pojištěn, toto pojištění se však nevztahuje na výše uvedené pojistné případy. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění. Nájemce se zavazuje mít pojištění po celou dobu trvání smlouvy,
- p) předat do kanceláře bezpečnostní agentury zajišťující ostrahu areálu Pražské tržnice v zapečetěné obálce náhradní klíč od předmětu nájmu s adresou a telefonním spojením na nájemce, jeho zástupce nebo jím určeného zaměstnance pro případ mimořádné události jako je

např. požár, povodeň, havárie plynu či jiná havárie. V případě takové mimořádné události, je pronajímatel, resp. správce, oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu, tuto skutečnost je povinen ohlásit neprodleně nájemci, jeho zástupci nebo jím určenému zaměstnanci,

- q) firemní označení, reklamní poutače, obchodní oznámení apod. umístit na/v předmětu nájmu až po jejich písemném odsouhlasení pronajímatele, resp. správce; označení provozoven a reklama se řídí platným Manuálem pro označování provozoven, který tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy. Nejpozději poslední den nájmu je nájemce povinen svým nákladem provedená firemní označení, označení provozovny, reklamní poutače, obchodní oznámení, výkladců apod. odstranit a plochy uvést do původního stavu. Pokud tuto povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn toto učinit sám na náklady nájemce. Nájemce je v tomto případě povinen do 5 dnů od obdržení vyúčtování zaplatit pronajímateli náklady vynaložené na uvedení ploch do původního stavu.

5. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na/v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na/v předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající na/v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
- c) kromě podmínek uvedených v této smlouvě taktéž dodržovat podmínky stanovené ve výběrovém řízení na pronájem předmětu nájmu a podmínky dle jeho nabídky, kterou v předmětném výběrovém řízení podal, **kdy tyto dokumenty jsou nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.**

6. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh příslušné smlouvy. Úhrada za užívací právo dle příslušné smlouvy přitom nebude převyšovat nájemné.
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče nesmí nájemce na/v předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na/v předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na/v předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
8. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.

9. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, a to za předpokladu, že nájemce pronajímateli předem doloží detailní přehled provedených prací, včetně jejich ocenění (skutečné náklady) a **plánu provedených změn**.
10. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 4 písm. j) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. V případě změny doby nájmu na dobu neurčitou dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodlení nájemce s placením nájemného, nebo úhrad za služby spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, poruší-li nájemce podmínky této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů od písemného upozornění pronajímatele, resp. správce, nebo užíval-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s čl. II. odst. 2 této smlouvy či pokud jednání nájemce v areálu Pražské tržnice a/nebo předmětu nájmu a/nebo proti pronajímateli či správci je v rozporu s dobrými mravy.
5. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
6. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se písemně doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a dále pronajímatel je též oprávněn doručovat nájemci prostřednictvím datové schránky. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.

8. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy pokutu ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu dle této smlouvy nepředá v souladu s čl. VI. odst. 4 písm. j) této smlouvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) při nezaplacení nájemného či jakékoliv jeho splátky v daném termínu smluvní pokutu ve výši **0,1% z dlužné částky** za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 7 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení povinnosti uzavřít a udržovat pojištění v rozsahu stanoveném v čl. VI. odst. 4 písm. o) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - f) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn a dodatků tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. [bude doplněno] ze dne [bude doplněno]. Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-[bude doplněno] od [bude doplněno] do [bude doplněno].

3. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo jednostranně výměrem dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy a/nebo změnou výpočtového listu dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel šest stejnopisů.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. XX. 202X.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Situační plán

Příloha č. 2: Práva a povinnosti správce

Příloha č. 3: Pravidla označování provozoven v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území hl. m. Prahy

Příloha č. 4: Manuál pro označování provozoven

Příloha č. 5: Podmínky výběrového řízení na pronájem předmětu nájmu včetně nabídky nájemce

V Praze dne:

V Praze dne:

za pronajímatele

za nájemce

.....
Ing. Jan Rak
ředitel odboru hospodaření s majetkem
Magistrátu hl. m. Prahy

.....
[bude doplněno]

.....
[bude doplněno]

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE VE VZTAHU K NÁJEMCI

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinnosti provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímatele zejména prostřednictvím správce

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

SOLID, a.s.

Truhlářská 33, 110 00 Praha 1

tel: 221 778 330