**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**Smlouva**“ a „**OZ**“)

SMLUVNÍ STRANY:

## PRONAJÍMATEL:

**obchodní společnost****IDS Praha a.s.**

IČ 60194260

sídlo Na Moráni 360/3, Nové Město, 128 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

pod sp.zn. B 2447

zastoupená Mgr. Tomášem Peškem, statutárním ředitelem

bankovní spojení: č.ú. 125006051/0100, vedený u Komerční banka, a.s.

(dále jen „**Účet pronajímatele**“)

email [tpesek@david-macek.cz](mailto:tpesek@david-macek.cz)

**dále jen jako „Pronajímatel“**

**a**

## NÁJEMCE:

**společnost** **Česká pirátská strana**

IČ: 71339698

sídlo: Řehořova 943/19, 130 00, Praha 3

zapsaná

zastoupená

bankovní spojení: č. ú.

email

**dále jen jako: „Nájemce“**

Pronajímatel nebo Nájemce dále též jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru č. 1 (výměra 353 m2), nacházející se v 1. NP budovy č. p. 360, část obce Praha - Nové Město, která je součástí pozemku parc. č. 1186/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, jednotka je zapsána na LV č. 1404 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na adrese Na Moráni 3, 120 00 Praha 2 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je znázorněn v půdorysném plánu, který tvoří **přílohu č. 1** a jenedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Předmět nájmu Nájemci k užívání ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání v souladu s účelem nájmu. Stav předmětu nájmu, jeho vybavení a zařizovací předměty jsou specifikovány v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy. Nájemce potvrzuje, že je mu předmět nájmu a jeho stav a vybavení znám a že se s jeho stavem podrobně seznámil před uzavřením této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do užívání bez výhrad.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že k předání předmětu nájmu dojde 30. 03. 2018. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude sepsán předávací protokol, jehož je **přílohou č. 2,** této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání jako *kancelářské prostory pro provozování podnikatelské činnosti* nájemce v souladu s platným živnostenským oprávněním nájemce.
2. Nájemce prohlašuje a výpisem z živnostenského rejstříku dokládá, že je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost v souladu se sjednaným účelem nájmu. Dále nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jakoukoliv jinou činnost odporující sjednanému účelu nájmu.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1. dubna 2018**.
2. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodů. Výpovědní doba byla mezi Smluvními stranami stanovena na 2 (dva) kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího kalendářního měsíce, ve kterém byla odstupující Smluvní stranou doručena druhé Smluvní straně.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení možnosti automatické obnovy nájmu podle ustanovení § 2230 NOZ.

**IV.**

**Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné stanovené dohodou stran ve výši **120,000 Kč měsíčně + DPH** za celý předmět nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy k 1. lednu příslušného roku trvání nájmu o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nebude-li možné výpočet zvýšení nájemného o roční míru inflace provést před termínem splatnosti nájemného za první měsíc v roce, nájemce bude pronajímateli hradit nájemné ve stávající výši do okamžiku, než bude zvýšená částka měsíčního nájemného oznámena Nájemci. Rozdíl mezi doposud uhrazenými platbami stávajícího Nájemného a platbami zvýšeného nájemného uhradí nájemce na základě faktury, kterou Pronajímatel vystaví bez zbytečného odkladu. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že úprava Nájemného ve smyslu tohoto ustanovení Smlouvy nemůže nikdy vést ke snížení Nájemného.
3. Nájemné je splatné předem, nejpozději do 15. dne předcházejícího měsíce, a to formou bezhotovostního bankovního převodu na Účet Pronajímatele, na základě vystavené faktury pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli spolu s nájemným i náklady na plnění poskytovaná pronajímatelem spolu s užíváním předmětu nájmu podle ustanovení čl. VI. odst. 1. smlouvy, a to formou měsíčních záloh ve výši specifikované v **příloze č. 3**, která je nedílnou součástí smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo záloh na náklady plnění spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na případnou náhradu škody zůstává úhradou smluvní pokuty nedotčen.
6. Nájemcem zaplacené zálohy budou, pronajímatelem, vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelů jednotlivých plnění a dle jejich skutečné spotřeby nájemcem. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na nákladech poskytovaných plnění, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen poskytovaných plnění, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh. Pronajímatel je povinen Nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.

**V.**

**Jistota**

1. Nájemce se zavazuje složit nejpozději do tří dnů ode dne uzavření smlouvy na účet pronajímatele částku ve výši **240.000,-Kč**, jako jistotu k zajištění řádného zaplacení nájemného a zaplacení úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých povinností a závazků případně vzniklých ze smlouvy nebo jejího porušení.
2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo jiných svých povinností či závazků podle smlouvy, je pronajímatel oprávněn použít Jistotu na úhradu svých splatných pohledávek za nájemcem, a to formou jednostranného započtení proti nájemcově pohledávce na vrácení jistoty po skončení nájmu.
3. Použití prostředků z jistoty oznámí pronajímatel písemně bezodkladně nájemci a nájemce je povinen nejpozději do jednoho měsíce od oznámení peněžní prostředky jistoty doplnit do původní výše.
4. Po skončení nájmu budou nájemci vráceny na bankovní účet uvedený v záhlaví smlouvy nevyčerpané finanční prostředky z jistoty.

**VI.**

**Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel bude po celou dobu trvání nájmu zajišťovat následující plnění:
   1. dodávku tepla, vody a teplé vody;
   2. dodávku elektrické energie;
   3. úklid společných prostor, příjezdových komunikací a přilehlých parkovišť;
   4. osvětlení společných prostor;
   5. provoz výtahu;
   6. ostrahu;
   7. odvoz odpadu.
2. Poskytování dále uvedených plnění si zajistí Nájemce sám na vlastní náklady uzavřením smluv s dodavateli:
3. Telefonickou přípojku;
4. Poskytovatele internetu.

**VII.**

**Stavební úpravy, opravy a údržba Předmětu nájmu**

1. Pokud se Smluvní strany písemnou formou nedohodnou jinak, není Nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu, změny na rozvodech, vybavení a instalacích, včetně vrtání do zdí a obkladů a jiných zásahů, které nejsou odstranitelné vymalováním.
2. Drobné opravy v Předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu si Nájemce hradí a zajišťuje sám na svůj náklad.Za drobné opravy se považují ve smyslu §3 a §4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění (dále jen „Nařízení vlády“) opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč (§5 Nařízení vlády) a zároveň součet nákladů za drobné opravy nepřesáhne částku 100 Kč/m2 podlahové plochy Předmětu nájmu za kalendářní rok (§6 odst. 1 Nařízení vlády).
3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět Pronajímatel a umožnit Pronajímateli jejich provedení, stejně tak i provedení jiných nezbytných oprav a údržby. Nájemce odpovídá za škodu, vzniklou v důsledku nesplnění této povinnosti.
4. Stavební úpravy a jiné technické zásahy, které byly v Předmětu nájmu provedeny na náklady Nájemce, budou Nájemcem při skončení nájmu na jeho náklad odstraněny, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

**VIII.**

**Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu se Smlouvou po celou dobu trvání Nájmu. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby jeho stav nebyl Nájemcovým zaviněním zhoršován nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce se zavazuje dbát dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, ekologických a dalších obecně závazných předpisů a norem, vztahujících se na užívání Předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.
4. Předmět nájmu bude užíván výlučně Nájemcem. Nájemce není oprávněn dát Předmětu nájmu (nebo jeho část) do podnájmu nebo umožnit jeho jakékoliv užívání třetí sobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje seznámit se s pokyny správce a případným domovním řádem a tyto dodržovat. Nájemce se zavazuje vyvarovat se zejména obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou hlukem, světlem, pachy, vibracemi apod.
6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět úklid předmětu nájmu, vč. mytí oken.
7. Nájemce se zavazuje pojistit Předmět nájmu proti škodě vzniklé z jeho provozní činnosti.
8. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele opatřit Předmět nájmu v štíty, návěstími a podobnými znameními, které je povinen při skončení nájmu z Předmětu nájmu odstranit před předáním Předmětu nájmu Pronajímateli.
9. Nájemce je oprávněn umístit do Předmětu nájmu po dobu trvání Nájmu své vlastní sídlo, s čímž Pronajímatel vyslovuje výslovně souhlas. Nájemce je však povinen v případě skončení Nájmu zajistit výmaz adresy Předmětu nájmu jakožto svého sídla z obchodního rejstříku a dalších veřejných rejstříků a evidencí nejpozději **do 30 dnů** od skončení Nájmu. V opačném případě je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **2.000 Kč** za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Nárok Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčen.
10. Nájemce je povinen strpět v posledních **dvou (2) měsících** trvání Nájmu a po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele prohlídku Předmětu nájmu ze strany možných nových zájemců o nájem tohoto Předmětu nájmu. Prohlídce bude vždy přítomen zástupce Pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje po skončení Nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu popsaném v předávacím protokolu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje odstranit na svůj náklad zařízení a movité́ předměty, které v Předmětu nájmu umístil, nedohodnou-li se Smluvní strany písemnou formou jinak.
12. Smluvní strany si sjednávají, že porušení povinností uvedených výše v **odst. 2., 3., 4., 5., 6.,** a **10.** tohoto článku této Smlouvy ze strany Nájemce se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy.
13. Předat neprodleně po uzavření Smlouvy Pronajímateli kontakt na osobu, která bude po celou dobu nájmu podle Smlouvy v zastoupení Nájemce schopna a připravena zajistit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu v případě potřeby, to je zejména v případě potřeby provedení kontroly stavu Předmětu nájmu, potřeby provedení montáže měřících zařízení, odstranění havárie, živelní události, potřeby provedení oprav a rekonstrukce Předmětu nájmu.

14. Pronajímatel je povinen předat Nájemci včas Předmět nájmu ve stavu sjednaném dle této Smlouvy.

15. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou po celou dobu trvání nájmu.

**IX.**

**Prohlášení Smluvních stran**

1. Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy předal Nájemci průkaz energetické náročnosti budovy a Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy potvrzuje, že tento průkaz od Pronajímatele převzal.

**X.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem podle Smlouvy může být ukončen následujícími způsoby:

i. písemnou výpovědí Nájemce:

1. Výpovědí bez udání důvodů dle článku III., bod 2 této Smlouvy shora;
2. v případě, že Předmět nájmu se stane bez viny Nájemce nezpůsobilým pro plnění Účelu nájmu;
3. v případě, že Pronajímatel opakovaně hrubě poruší některou ze svých povinností podle této Smlouvy a na písemnou výzvu Nájemce nezjedná odpovídající nápravu;

ii. písemnou výpovědí Pronajímatele:

1. Výpovědí bez udání důvodů dle článku III., bod 2 této Smlouvy shora;
2. v případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou;
3. v případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Výpovědní doba v takových případech činí **dva (2) kalendářní měsíce** a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby před uplynutím sjednané doby nájmu v případech, ve kterých zákon nebo tato Smlouva umožňuje Pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby a v případě, kdy Nájemce:

1. nezaplatil nájemné nebo zálohy služby poskytované spolu s nájmem podle této Smlouvy ani do splatnosti příštího nájemného;
2. nesložil Jistotu v termínu a výši de ustanovení čl. V. odst. 1. této Smlouvy.
3. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený, ve stavu odpovídající stavu Předmětu nájmu v době jeho předání Nájemci, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. Pokud Nájemce neuvede Předmět nájmu ke dni skončení nájmu do stavu výše uvedeného, je Pronajímatel oprávněn uvést Předmět nájmu do tohoto stavu na náklady Nájemce. O předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude sepsán předávací protokol ve znění podle vzoru, který je přílohou č. 3 této Smlouvy.
4. V případě prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající 5% měsíčního nájemného za každý den trvání prodlení. Nárok Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčen.
5. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu podle této Smlouvy na základě výpovědi Pronajímatele se neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
6. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v případě, že Předmět nájmu nevyklidí a nepředá Pronajímateli ani po uplynutí patnácti (15) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit i bez přítomnosti Nájemce a Předmět nájmu vyklidit a movité věci Nájemce v Předmětu nájmu se nacházející uskladnit na náklady Nájemce. Pronajímatel je o provedeném vyklizení a uskladnění povinen bez odkladu informovat Nájemce a umožnit mu převzetí uskladněných movitých věcí oproti uhrazení nákladů vyklizení a uskladnění.

**XI.**

**Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že pojištění vnitřního vybavení Předmětu nájmu a dalších věcí ve vlastnictví či užívání Nájemce, umístěných v Předmětu nájmu, si zajistí Nájemce na vlastní náklady. Nájemce se zavazuje uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu, kterou pojistí svou odpovědnost za škody způsobené svoji provozní činností nebo provozní činností všech případných podnájemců v Předmětu nájmu a kopii této Smlouvy na výzvu **do pěti (5) pracovních dnů** předá Pronajímateli.
2. Smluvní pokuty uvedené v této Smlouvě jsou splatné **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení. V případě, že Nájemce neuhradí kteroukoliv ze smluvních pokut řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn použít na její úhradu jistotu dle čl. V.této Smlouvy.
3. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při jednání o uzavření této Smlouvy a při plnění této Smlouvy dozví, nepředat informace o těchto skutečnostech třetí straně, nepoužít tyto informace žádným způsobem tak, aby bylo porušeno dobré jméno kterékoliv ze Smluvních stran. Smluvní strany se dále zavazují chránit obchodní tajemství druhé Smluvní strany.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky (zejména OZ) a případné spory z této Smlouvy budou řešeny obecnými soudy České republiky.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami.
3. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních s tím, že každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
4. Jakákoliv změna této Smlouvy musí být provedena písemně formou očíslovaných dodatků podepsaných Smluvními stranami.
5. Zjistí-li se, že některé ustanovení této Smlouvy nebo její budoucí ustanovení je zcela nebo částečně neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy od něj oddělitelných tím nebude dotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením novým, které bude platné a vymahatelné, a které bude svým významem odpovídat významu ustanovení původního.
6. Písemnost určená kterékoliv Smluvní straně se považuje za doručenou, není-li prokázán opak, okamžikem jejího převzetí touto Smluvní stranou nebo okamžikem odmítnutí jejího převzetí, v ostatních případech pak **třetím (3.) pracovním dnem** po odeslání písemnosti prostřednictvím přepravce pověřeného doručením zásilky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumějí, že je tato Smlouva projevem pravé, svobodné a omylu prosté vůle Smluvních stran, které ji uzavřely bez nátlaku a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace umístění Předmětu nájmu s půdorysným plánkem;

Příloha č. 2 - Předávací protokol včetně specifikace stavu a vybavení Předmětu nájmu;

Příloha č. 3 - Rozpis záloh na plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu;

Příloha č. 4 - Seznam kontaktních osob Pronajímatele.

V Praze dne \_\_\_\_\_ 2018.

**Pronajímatel: Nájemce:**

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

**IDS Praha a.s.**

Mgr. Tomáš Pešek

statutární ředitel

Příloha č.1

Specifikace umístění Předmětu nájmu s půdorysným plánkem

Příloha č.2

Předávací protokol včetně specifikace stavu a vybavení Předmětu nájmu

Příloha č.3

Rozpis záloh na plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

Příloha č.4

Seznam kontaktních osob Pronajímatele