**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU** („**Smlouva**“)uzavřely následující strany:

1. **Top Properties a.s.**, IČO: 666 00 420, se sídlem Jungmannova 24, Praha 1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Obvodním soudem v Praze pod spisovou značkou C 1961, zastoupená jednatelem Marcelem Ušatým („**Pronajímatel**“)
2. **101 Labradorů s.r.o.**, IČO: 204 69 138, se sídlem Chlupáčova 2, Praha 5, PSČ 150 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Obvodním soudem v Praze pod spisovou značkou C 1996, zastoupená jednatelkou Elizabeth Chrtovou („„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně rovněž jako „**Strany**“ a kdokoliv z nich jako „**Strana**“).

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 1260 („**Budova**“) umístěné na pozemku parc. č. 489, k. ú. Bubeneč, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 420 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a
2. Nájemce má zájem pronajmout si určité prostory v Budově a část zahrady přiléhající k Budově a Pronajímatel je ochoten je Nájemci přenechat do užívání za úplatu za podmínek uvedených níže,

**DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY TAKTO:**

1. nájem

Pronajímatel se tímto zavazuje za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechat Nájemci k užívání následující vnitřní prostory: [●] („**Prostory**“) a Nájemce se zavazuje platit za jejich užívání nájemné stanovené v souladu s článkem 6 této Smlouvy.

Pronajímatel pronajímá Nájemci Prostory k provádění jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání Nájemce, který je ke dni účinnosti této Smlouvy zapsán v obchodním rejstříku. Změnit rozsah, způsob nebo podmínky činnosti prováděné Nájemcem v Prostorách lze vždy pouze písemným dodatkem k této Smlouvě.

1. ZAŘIZOVACÍ PRÁCE

[●]

1. Právo přístupu

[●]

1. Předání Prostor

[●]

1. Začátek nájmu, Trvání nájmu, KOnec nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu dvanácti (12) let („**Doba nájmu**“).

Skončit nájem před uplynutím Doby nájmu lze pouze podle článku 13.

1. Nájemné

[●] („**Nájemné**“)

1. Služby a Poplatky za služby

Nájemce zajistí pro Pronajímatel následující služby:

* + 1. dodávku elektřiny do Prostor;
    2. dodávku tepla;
    3. osvětlení;
    4. dodávky plynu, a
    5. dodávku vody a zajištění odvodu odpadní vody,

(„**Služby**“),

přičemž Nájemce je povinen uhradit náklady za výše uvedené dodávky odpovídající:

* + - 1. celkovým spotřebovaným nákladům, nebo v případě více nájemců poměrné části spotřebovaných nákladů, přičemž tato poměrná část je určena podle údajů na příslušných podružných měřidlech, a
      2. ostatním nákladům souvisejícím s výše uvedenými dodávkami podle poměru podlahové plochy Prostor k celkové pronajaté podlahové ploše Budovy

(„**Poplatky za služby**“).

Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu Poplatků za služby kdykoli po obdržení dílčího či celkového vyúčtování od příslušného dodavatele. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce zálohy na úhradu Poplatků za služby, přičemž výše záloh se stanoví podle podílu dodávek Nájemce na celkových dodávkách pro Budovu ve vztahu k výši záloh hrazených Pronajímatelem dodavateli.

[●] („**Sleva**“)

Odpovědnost za zajištění služeb nezbytných pro řádný provoz Prostor, které nejsou Službami ani dodávkami podle předchozích odstavců tohoto článku, a náklady na ně, nese Nájemce. Nájemce je tak zejména povinen zajistit si na základě individuálních smluv s konkrétními dodavateli:

* + 1. odvoz odpadů; a
    2. telekomunikační služby.

Nad rámec Poplatků za služby je Nájemce povinen Pronajímateli platit i poplatek za administraci a správu v paušální výši 1 % z Nájemného.

1. Společná ustanovení k nájemnému a poplatkům za služby

Platba Nájemného a Poplatků za služby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 224103234/0800 a považuje se za uhrazenou dnem připsání na tento účet.

Nájem a Služby jsou pro účely DPH považovány za dílčí zdanitelné plnění, které se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu. K Nájemnému a Poplatkům za služby a jiným zdanitelným plněním se uplatňuje DPH ve výši podle platných právních předpisů.

Pokud jakákoli ze Stran přestane být plátcem DPH, vyrozumí o tom druhou Stranu nejpozději do pěti (5) dnů.

1. Úprava, údržba a opravy

Smluvní strany se dohodly, že pro případ opravy Prostor se užije úprava nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, obdobně.

[●]

1. Zajištění

[●]

1. Ostatní práva a povinnosti Nájemce

Nájemce je především povinen užívat Prostory pouze v rozsahu a za účelem dohodnutým v této Dohodě tak, aby se neopotřebovaly nad míru přiměřenou daným poměrům.

Nájemce je dále zejména povinen:

* + 1. užívat Prostory bez újmy práv Pronajímatele a ostatních nájemců prostor v Budově, bránit vzniku škod a neprodleně Pronajímateli hlásit jakékoli nebezpečí vzniku škody nebo vzniklou škodu;
    2. dodržovat platný provozní řád Budovy vydaný Pronajímatelem, jakmile mu Pronajímatel vydání takového řádu oznámí a předloží mu jeho obsah, resp. obsah změn, a zajistit jeho dodržování svými zaměstnanci, obchodními partnery, zákazníky, návštěvníky apod.;
    3. neprovádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení zasahující do konstrukcí Budovy, ledaže obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas;
    4. Prostory přiměřeně jejich charakteru dostatečně větrat, uklízet a chránit před mrazem;
    5. být u příslušného finančního orgánu registrovaný jako plátce DPH;
    6. oznámit Pronajímateli zrušení Nájemce, snížení základního kapitálu Nájemce a prodej závodu Nájemce nebo jeho části;
    7. plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu k Prostorům a ve vztahu k veškeré činnosti, kterou v Prostorech provádí;
    8. dodržovat veškeré právní předpisy související s užíváním Prostor, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygienické, stavební a technické předpisy, jakož i z nich vyplývající limity, a
    9. jednat (zejména plnit včas závazky vůči třetím osobám) tak, aby se nedostal do úpadku, ať už ve formě platební neschopnosti nebo předlužení.

Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn odepisovat technické zhodnocení Prostor.

Nájemce je oprávněn:

* + 1. [●]; nebo taky
    2. [●].

1. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel je zejména povinen:

* + 1. [●];

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit kdykoliv během provozní doby do Prostor, pokud tuto skutečnost s přihlédnutím k důvodu vstupu včas oznámí, a to zejména z následujících důvodů:

* + 1. přípravy a provádění naléhavých stavebních nebo technických úprav nebo oprav, které je Nájemce kdykoliv povinen strpět;
    2. provádění údržby technického vybavení Budovy;
    3. prověření stavu Prostor a způsobu jejich užívání;
    4. předvedení Prostor nebo ostatních prostor případným zájemcům o pronájem, nebo
    5. z jiných důležitých důvodů.

V případě nebezpečí vzniku škod na zdraví či škod většího rozsahu na majetku (zejména v případě nebezpečí požáru) je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Prostor kdykoliv bez předchozího oznámení. V takovém případě je Pronajímatel povinen o tom Nájemce bez odkladu informovat.

1. Mlčenlivost
   1. Povinnost mlčenlivosti

Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které nejsou prokazatelně veřejně známé, a jež se týkají:

* + 1. existence či obsahu této Smlouvy, nebo jakýchkoli jiných smluv, dohod či jiných právních jednání uzavíraných, resp. činěných v souvislosti s touto Smlouvou, jakož i o všech ostatních skutečnostech souvisejících s předmětem této Smlouvy (v rozsahu, v jakém nejsou zveřejněny v Zakladatelských dokumentech) („**Smluvní Důvěrné informace**“); nebo
    2. jiných Stran, jejich Spojených osob či podnikání a obchodních partnerů Stran a jejich Spojených osob („**Osobní Důvěrné informace**“ a společně se Smluvními Důvěrnými informacemi jen „**Důvěrné informace**“).

Žádná Strana není oprávněna zpřístupnit jiné osobě (a) jakoukoli Smluvní Důvěrnou informaci bez předchozího písemného souhlasu všech ostatních Stran, a (b) jakoukoli Osobní Důvěrnou informaci bez předchozího písemného souhlasu Stran, kterých se dotýká (jakákoli taková osoba, od níž se vyžaduje písemného souhlasu, dále jen „**Dotčená osoba**“).

* 1. Výjimky

Navzdory ustanovení Článku (a) (*Povinnost mlčenlivosti*) je každá Strana oprávněna zpřístupnit Důvěrné informace i bez předchozího souhlasu Dotčených osob:

* + 1. svým Spojeným osobám;
    2. auditorům, právním, daňovým a jiným poradcům Strany nebo její Spojené osoby, či bankám poskytujícím služby Straně nebo její Spojené osobě, za předpokladu, že jakýkoli takový příjemce Důvěrných informací je vázán státem uloženou nebo uznanou povinností mlčenlivosti či smluvní povinností mlčenlivosti v rozsahu odpovídajícím alespoň povinnosti mlčenlivosti dle Článku 13.1 (*Povinnost mlčenlivosti*);
    3. orgánu veřejné moci (i) v rámci plnění ediční či jiné obdobné povinnosti poskytnout informace takovému orgánu veřejné moci nebo (ii) v zájmu uplatnění či ochrany práv poskytující Strany či jejích Spojených osob, s tím, že poskytující Strana je v takovém případě oprávněna takto poskytnout Důvěrné informace pouze v takovém rozsahu, v jakém je to nezbytné pro dosažení uvedených účelů; nebo
    4. v případě, kdy daná Důvěrná informace je nebo se stane prokazatelně veřejně známou z důvodu jiného než porušení ustanovení tohoto Článku 13 (*Mlčenlivost*).
  1. Odpovědnost za příjemce

Poskytne-li Strana Důvěrnou informaci příjemci dle odstavce (a) nebo (a) Článku 13.2 (*Výjimky*), je povinna zajistit, že takový příjemce bude s danou Důvěrnou informací nakládat výhradně v takovém rozsahu, resp. výhradně takovým způsobem, v jakém by k tomu byl oprávněn, pokud by se na něj přímo vztahovalo ustanovení Článku 13.1 (*Povinnost mlčenlivosti*).

1. Skončení nájmu a Zánik závazků ze Smlouvy

Odchylně od ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník („**Občanský zákoník**“), mohou závazky z této Smlouvy zaniknout pouze a výlučně jedním z následujících způsobů:

* + 1. uplynutím doby, na kterou byla sjednána Doba nájmu;
    2. výpovědí Pronajímatele podle odstavce 14.2;
    3. výpovědí Nájemce podle odstavce 14.3
    4. dohodou Smluvních stran.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze a výlučně z následujících důvodů:

* + 1. […]

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze a výlučně z následujících důvodů:

* + 1. […]

V případě, že dojde k zániku závazků z této Smlouvy, zůstávají v účinnosti článek 15 a ostatní ustanovení této Smlouvy, která nejsou podle příslušných ustanovení právních předpisů dotčena skončením nájmu podle této Smlouvy nebo odstoupením od této Smlouvy.

1. Opuštění Prostor při skončení nájmu

Při zániku závazků z této Smlouvy podle článku 13 je Nájemce povinen neprodleně opustit Prostory a vrátit je v uklizeném a vyklizeném stavu a ve stejném stavu, v jakém se nacházely při předání ze strany Pronajímatele. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče a jiné prostředky zajištění přístupu k Prostorům (např. přístupové kódy, karty).

Nedohodnou-li se Strany jinak nebo neuplatní-li Pronajímatel své zákonné zadržovací právo, Nájemce se zavazuje vyklidit z Prostor veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstranit stavební úpravy a veškeré škody, které tím byly případně způsobeny. Pronajímatel může od Nájemce požadovat, aby v Prostorech bez náhrady ponechal veškeré stavební úpravy a vestavby či přestavby, které nelze bez poškození Prostor odstranit.

Nebyly-li věci podle odstavce 15.2 odstraněny do deseti (10) dnů od skončení nájmu podle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn odstranit příslušné věci z Prostor a uložit je v jiných prostorách na náklady Nájemce. O odstranění a uložení věcí Pronajímatel Nájemce písemně vyrozumí.

Má-li v Prostorech Nájemce své sídlo, zavazuje se nejpozději do 3 (tří) dnů zajistit změnu svého sídla v obchodním rejstříku.

1. Smluvní pokuty

[●]

Smluvní pokutu nelze uplatnit nebo vymáhat nebo požadovat v rozporu s touto Smlouvou, zákonem nebo právním předpisem.

1. Oznámení

Nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, bude jakékoliv oznámení ve všech případech vyhotoveno výlučně písemně a doručeno na níže uvedené kontaktní adresy, a to osobně, kurýrem, doporučenou poštou nebo uznávanou zásilkovou službou nebo doručeno do datové schránky, a zároveň s kopií zaslanou na příslušnou e-mailovou adresu:

* + 1. Pronajímatel:

Adresa: Chlupáčova 2, Praha 5, PSČ 150 00

E-mail: [marcel@pomalusnejksi.cz](mailto:marcel@pomalusnejksi.cz)

* + 1. Nájemce:

Adresa: Corbpressova 3, Praha 1, PSČ 110 00

E-mail: [117@celejzivotfree.eu](mailto:117@celejzivotfree.eu)

Každá Strana je povinna přijímat oznámení doručovaná na kontaktní údaje podle této Smlouvy (včetně elektronické pošty).

V případě, že dojde k jakýmkoliv změnám v kontaktních údajích Strany, je taková Strana povinna o tom bez zbytečného odkladu písemně informovat druhou Stranu.

1. Rozhodné právo, Rozhodování sporů

Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí Občanským zákoníkem.

[…]

1. Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Smluvní stranami. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti výlučně písemnou formu a podpisy obou Stran s výjimkou změn doručovacích adres podle odstavce 20.2.

Veškerá oznámení či jiná sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna výlučně písemně a doručena osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem na adresy uvedené v záhlaví této Dohody, jejichž jakákoli změna musí být oznámena druhé Straně výlučně písemně v souladu s tímto odstavcem a je účinná nejdříve desátý (10.) den po obdržení oznámení druhou Stranou; § 580 a 588 Občanského zákoníku se nepoužijí.

Nájemce není oprávněn postoupit tuto Smlouvu, její část, ani žádná práva z ní vyplývající na třetí osobu. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele započíst žádnou svou pohledávku nebo nárokovanou částku proti pohledávce Pronajímatele související s Nájemným, Poplatky za služby nebo jakoukoli jinou platbou podle této Smlouvy.

Každá Strana na sebe bere nebezpečí změn okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace následujících ustanovení Občanského zákoníku, resp. se vzdávají práv v nich obsažených: § 2000 odstavci 1, § 2230, § 2304 odst. 2 a § 2315.

Tato Dohoda byla vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každá ze Stran obdrží jedno (1) vyhotovení.

* 1. Není-li výslovně uvedeno jinak, odkazy na články, odstavce a přílohy uvedené v této Smlouvě se rozumí odkazy na články, odstavce a přílohy této Smlouvy. Veškeré přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Top Properties a.s.** |  | V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **101 Labradorů a.s.** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Marcel Ušatý, jednatel |  | Elizabeth Chrtová, jednatelka |
|  |  |  |