Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany

obchodní společnost: **ELSY spol. s r.o.**

se sídlem Podnikatelská 553, PSČ 190 11, Praha 9 - Běchovice

IČO: 43872051

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 5949

číslo bankovního účtu: 956740011/0100

zastoupena Mgr. Martinem Hejdukem, jednatelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

obchodní společnost: [●]

se sídlem [●]

IČO: [●]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●]

číslo bankovního účtu: [●]

zastoupena [●]

(dále jen „**Nájemce**“)

tuto

**Smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání č.** [●]

(dále jen „**Smlouva**“)

**I.**

**Předmět smlouvy**

* 1. Pronajímatel je vlastníkem komerční nemovité věci, nacházející se na adrese Podnikatelská 553, PSČ 190 11, Praha 9 – Běchovice, stojící na pozemku parc. č. 1328/2, vše zapsáno na LV č. 583, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Běchovice (dále jen „**Budova**“).
  2. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci Pronajaté prostory specifikované níže v článku II. odst. 2.1 této smlouvy za účelem úplatného užívání za podmínek specifikovaných touto Smlouvou a Nájemce Pronajaté prostory (tak, jak jsou tyto definovány níže) za účelem provozování podnikatelské činnosti v nich a za podmínek specifikovaných touto Smlouvou od Pronajímatele k užívání přejímá.

**II.**

**Předmět nájmu**

* 1. Předmětem nájmu jsou kancelářské prostory, nacházející se v [●] patře/přízemí/suterénu Budovy [a skladové prostory, nacházející se v [●] patře/přízemí/suterénu Budovy] s celkovou výměrou [●] **m2** (dále jen „**Pronajaté prostory**“) a to konkrétně:

1. kancelářské prostory č. [●] o velikosti [●] **m2**
2. kancelářské prostory č. [●] o velikosti [●] **m2**
3. skladové prostory č. [●] o velikosti [●] **m2**
   1. Nájemce bude užívat Pronajaté prostory pouze k následujícím účelům:
4. kancelářské prostory budou Nájemcem využívány výhradně jako kancelářské prostory sloužící k výkonu administrativních činností,
5. skladové prostory budou Nájemcem využívány výhradně ke skladování přenosných věcí,
6. parkovací stání budou Nájemcem užívána výhradně k parkování vozidel do 3,5 tuny.
   1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Pronajaté prostory k užívání neprodleně po podpisu této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Pronajatých prostor dostatečně znám, že je způsobilý ke smluvenému účelu a že výše specifikované Pronajaté prostory na základě této Smlouvy do nájmu přejímá.
   2. Nájemce se zavazuje na bankovní účet Pronajímatele uvedený v článku III. odst. 3.4 složit peněžitou jistotu ve výši [●] **Kč** do **7 dnů** od podpisu této Smlouvy**.** Za předpokladu, že Nájemce jistotu v uvedené lhůtě na bankovní účet Pronajímatele nesloží, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
   3. Nájemce je povinen doplnit peněžitou jistotu o příslušnou částku ve lhůtě **10 dnů** poté, co byl Pronajímatelem s uvedením konkrétního důvodu informován, že peněžitá jistota, nebo její část, byla čerpána Pronajímatelem.
   4. Peněžitá jistota, bude Nájemci vrácena do **30 dnů** po skončení nájmu za předpokladu, že Pronajaté prostory budou navráceny Pronajímateli bez jakýchkoli závad (s výjimkou běžného opotřebení) a zároveň, že veškeré závazky Nájemce vůči Pronajímateli budou zcela splněny a vyrovnány.
   5. Při předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol, který bude zachycovat skutečný stav Pronajatých prostor k datu předání, množství předaných klíčů / čipů. Účelem předávacího protokolu je zápis skutečného stavu Pronajatých prostor při jejich převzetí zpět Pronajímatelem. Předávací protokol je obsažen v Příloze č. 1 této Smlouvy.

**III.**

**Nájemné**

* 1. Za užívání Pronajatých prostor se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné, jehož výše je stanovena následujícím způsobem:
  2. nájemné za kancelářské prostory je stanoveno ve výši [●] **Kč (100 Kč \***[●] **m2)** měsíčně plus zákonná DPH,
  3. nájemné za skladové prostory je stanoveno ve výši [●] **Kč** **(52 Kč \***[●] **m2)** měsíčně plus zákonná DPH,
  4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního měsíce, na který Pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na měsíc následující po úředním oznámení indexu ISC.
  5. Výše paušálních poplatků za služby činí [●] **Kč** a je ke dni podpisu Smlouvy stanovena takto:
  6. elektrická energie v kancelářských a společných prostorech [●] **Kč** za m2 výměry Pronajatých prostor měsíčně plus zákonná DPH; výše platby činí [●] **Kč** měsíčně plus zákonná DPH,
  7. vodné a stočné v kancelářských a společných prostorech [●] **Kč** za m2 výměry Pronajatých prostor měsíčně plus zákonná DPH; výše platby činí [●] **Kč** měsíčně plus zákonná DPH,
  8. náklady na vytápění (plyn, odměna obsluhy kotelny, revize, opravy, údržba) v kancelářských a společných prostorech [●] **Kč** za m2 výměry Pronajatých prostor měsíčně plus zákonná DPH; výše platby činí [●] **Kč** měsíčně plus zákonná DPH,
  9. ostatní služby spojené s užíváním Budovy (ostraha Budovy, údržba a provoz výtahu v Budově, odvoz komunálního odpadu, údržba komunikace, opravy,údržba, provoz, pojištění a správa Budovy a veškerých souvisejících pozemků, inženýrských sítí a přístupových cest k Budově, údržba parkovacích stání, náklady na spotřební materiál a čistící prostředky vynakládané v souvislosti s provozem, údržbou a úklidem společných prostor (včetně doplňování hygienických potřeb ve společných prostorech), jakož i další náklady, které bude Pronajímatel považovat za vhodné a/nebo nezbytné k vynaložení za účelem zajištění hladkého provozu a kvalitní správy Budovy) [●] **Kč** za m2 výměry Pronajatých prostor měsíčně plus zákonná DPH; výše platby činí [●] **Kč** měsíčně plus zákonná DPH.

Paušální částka vychází z cen platných při uzavření této Smlouvy. V případě zvýšení ceny služeb se Nájemce zavazuje přistoupit na odpovídající zvýšení jejich ceny bez nutnosti uzavřít písemný dodatek k této Smlouvě. Změna výše poplatků za služby bude po úpravě odrážet výši skutečných nákladů vynaložených za minulé období a rovněž očekávaný nárůst ceny služeb v budoucnu. Toto zvýšení bude písemně oznámeno Pronajímatelem Nájemci nejpozději 30 dnů před vystavením faktury (daňového dokladu) za nově stanovený poplatek za služby. V případě, že bude Nájemcem překročena spotřeba elektrické energie zahrnuté v paušálním poplatku za služby, bude tato spotřeba Nájemci dodatečně vyúčtována k úhradě.

* 1. Celkové měsíční nájemné a poplatek za služby za Pronajaté prostory činí[●] **Kč (slovy:** [●]**)** plus zákonná DPH (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce je povinen platit Nájemné za předchozí měsíc na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem s datem splatnosti uvedeném na daňovém dokladu. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele **č. 956740011/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., se sídlem Na Příkopě 969/33, PSČ 114 07, Praha 1. V platbě bude uveden údaj umožňující identifikaci Nájemce (název firmy, IČO). Začne-li nájemní vztah jindy než k začátku kalendářního měsíce, platí se Nájemné poměrně k probíhajícímu kalendářnímu měsíci. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
  2. V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas v době splatnosti jakoukoli platbu dle této smlouvy (zejména nájem, platby za služby apod.), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši **0,25 %** z dlužné částky za každý den prodlení. Datem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele.
  3. Daň z přidané hodnoty bude nárokována a hrazena podle zákona. Nájemce tímto prohlašuje, že je plátcem DPH, a zavazuje se, že po celou dobu trvání nájmu bude splňovat podmínky stanovené pro plátce DPH zákonem o dani z přidané hodnoty. V případě, že by v průběhu nájmu Nájemce přestal být plátcem DPH, zvyšují se všechny částky Nájemného uvedené v tomto článku této Smlouvy automaticky o výši zákonné daně z přidané hodnoty a Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré náklady a případnou škodu související s porušením závazku Nájemce. Skutečnost, že Nájemce přestal být plátcem DPH je povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli. V případě, že Nájemce poruší jakýkoli závazek Nájemce sjednaný v tomto odstavci je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.

**IV.**

**Doba nájmu**

* 1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem [●] s tříměsíční výpovědní dobou.
  2. Nájemní poměr může být ukončen výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodů, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí z důvodů stanovených touto Smlouvou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení **písemné** výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že si Nájemce nevyzvedne na poštovním úřadě písemnou výpověď, zaslanou Pronajímatelem na korespondenční adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy do 3 pracovních dnů, platí, že poslední den této lhůty je považován za den doručení.
  3. V případě hrubého porušování soužití v Budově, porušení povinností obsažených v článku V. a v článku VIII. této Smlouvy, případně na základě opakovaných stížností ostatních nájemníků na hluk a chování Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba je **1** měsíc.
  4. V případě, že nastanou dále uvedené skutečnosti uvedené v písmenu a) až l) tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba je **14** dnů a začíná běžet následujícího dne po dni doručení výpovědi Nájemci:
  5. proti Nájemci je zahájeno insolvenční řízení (tzn. soudu byl doručen insolvenční návrh proti Nájemci),
  6. užívání Pronajatých prostor hrubým způsobem odporujícím ustanovením této Smlouvy (např. Nájemce (zaměstnanec Nájemce, 3. osoba) v Pronajatých prostorech přespává, nebo skladuje, vyrábí, či jinak nakládá s toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i s jakýmikoliv látkami způsobilými škodit životnímu prostředí),
  7. závažné nebo opakované porušení této Smlouvy přes písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci k ukončení závadného jednání,
  8. neuzavření nebo předčasné ukončení pojištění stanovených touto Smlouvou ze strany Nájemce,
  9. nedoplnění jistoty v souladu s ustanoveními článku II. odst. 2.5 této Smlouvy,
  10. přenechání Pronajatých prostor k užívání, resp. k podnájmu, v rozporu s touto Smlouvou,
  11. užívání Pronajatých prostor Nájemcem nebo třetími osobami způsobem odporujícím veřejnému pořádku,
  12. znemožnění užívání Pronajatých prostor Nájemcem k účelům určeným touto Smlouvou,
  13. užívání Pronajatých prostor v rámci jiného účelu, než je uvedeno v článku II. odst. 2.2 této Smlouvy;
  14. nepřevzetí Pronajatých prostor Nájemcem;
  15. opakované neplnění povinností Nájemce stanovených v článku V. této Smlouvy a nezjednání nápravy ani ve lhůtě 10 pracovních dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  16. nezaplacení nejméně dvou plateb dle této Smlouvy, které jsou po splatnosti, vyznačené na faktuře, vystavené Pronajímatelem. Pro vyloučení všech pochybností se nejedná pouze o platby následující bezprostředně za sebou.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Nájemce se tímto zavazuje užívat Pronajaté prostory, společné prostory a zařízení Budovy řádně v souladu s účelem nájmu dle článku II. odst. 2.2 této Smlouvy a řádně požívat služeb. Tedy Nájemce si v kancelářských prostorech nebude zřizovat skladové prostory (a opačně) ani prostor pro přespávání. Bude zde používat pouze techniku a přístroje kancelářského charakteru. Nebude si zde zřizovat nábytek kuchyňského charakteru, pokud zde nebyl v době převzetí. Vybavení domácím zařízením (pračky, trouby, sporáky apod.) je zakázáno. Lze používat varnou konvici, při dodržování bezpečnostního zacházení (pokud není používána, stavět mimo základnu, při odchodu vypnout ze zásuvky).
  2. Nájemce se tímto zavazuje zajistit, aby osoby na straně Nájemce (např. zaměstnanci, obchodní partneři, společníci, návštěvy) dodržovaly podmínky užívání Pronajatých prostor, stanovených touto Smlouvou.
  3. Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné a platby dle článku III. této Smlouvy či případné další částky ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě nebo určeným Pronajímatelem v případě, že lhůty ani způsob placení tato Smlouva neuvádí.
  4. Nájemce se tímto zavazuje zajistit na vlastní náklady dodržování povinností na úseku požární ochrany ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje plnit veškeré předpisy a nařízení v oblasti požární ochrany. Nájemce se dále zavazuje plnit veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z příslušných právních předpisů na úseku ochrany životního prostředí, hygieny, bezpečnosti práce a jakýchkoliv dalších právních předpisů, které se vztahují na jeho činnost v Pronajatých prostorech.
  5. Nájemce se tímto zavazuje zajistit, že v Pronajatých prostorech nebudou umístěny ani používány žádné jedovaté nebo zdraví škodlivé, zamořující nebo znečišťující látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čisticích prostředků). Nájemce zajistí, že nebezpečné látky do Pronajatých prostor nevnesou ani jeho zaměstnanci, zástupci, zákazníci, návštěvníci či dodavatelé.
  6. Nájemce se tímto zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Pronajatých prostor během obvyklé pracovní doby (pondělí až pátek v časovém rozmezí 9:00 – 17:00) za účelem provedení kontroly, údržby a oprav v Pronajatých prostorech, tj. instalace topení, větrání, odpadů, klimatizace, elektrických rozvodů, plynu a vody, včetně jejich odpočtu a také za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy. Pokud se Strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen uvědomit Nájemce (telefonicky, elektronicky mailem) o této kontrole alespoň 1 pracovní den předem. Pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli nezbytnou součinnost, navzdory tomu, že byl o nutnosti vstupu do Pronajatých prostor předem informován v souladu s touto Smlouvou, je Pronajímatel, nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor i bez součinnosti Nájemce.
  7. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout urgentní inspekci nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce, a to v kterémkoliv dni a čase.
  8. Zaměstnanci Nájemce budou mít vlastní klíče od Pronajatých prostor. V případech zvláštního zájmu podle odst. 5.7 a 5.8 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn ke vstupu do Pronajatých prostor použít náhradní klíč, který je uložený v uzamčené schránce v sekretariátu Pronajímatele. O vstupu je nutno neprodleně informovat odpovědného pracovníka Nájemce (telefonicky, elektronicky mailem). Za případné zneužití tohoto klíče odpovídá Pronajímatel. V případě, že si Nájemce vymění zámek nebo vložku, má povinnost jeden originál klíče dát do úschovy Pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu.
  9. Nájemce se tímto zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech a ve společných prostorech, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození Pronajatých prostor a společných prostor.
  10. Nájemce se tímto zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách, poškozeních, nehodách nebo požárech v Pronajatých prostorech a společných prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit. Nájemce bude odpovídat za jakoukoliv (dodatečnou) škodu, která vznikne v souvislosti s porušením jeho oznamovací povinnosti dle tohoto ustanovení.
  11. Nájemce se tímto zavazuje po dobu trvání nájmu udržovat Pronajaté prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu Pronajatých prostor (což zejména znamená zachovávání funkčního a řádného stavu věcí). Za běžnou údržbu se považuje údržba spojená s každodenním užíváním Pronajatých prostor, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Pronajatých prostorech, opravy el. zařízení, zásuvek, vypínačů, malování a drobné úpravy/opravy omítek, zasklívání oken, opravy zámků, klik, dále úklid a denní údržba Pronajatých prostor včetně odklízení odpadků, mytí oken a luxování koberců, vyprazdňování košů, utírání prachu z osvětlení, čištění koberců, oprava nábytku ve vlastnictví Pronajímatele. Za běžnou údržbu se rovněž považuje oprava Pronajatých prostor nebo jejich části včetně technických zařízení do výše 2.000 Kč na jeden případ včetně DPH u každé jednotlivě zjištěné závady. Pokud cena prováděné opravy bude přesahovat 2.000 Kč, bude částka převyšující 2.000 Kč účtována k úhradě Pronajímateli.
  12. Opravy nad 2.000 Kč včetně DPH bude Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud Nájemce provede opravu dle předchozího odstavce bez písemného souhlasu Pronajímatele, ponese Nájemce tyto náklady v plném rozsahu, včetně zodpovědnosti za případnou škodu touto činností způsobenou, neodpovídá-li za ni zhotovitel opravy.
  13. Nájemce se tímto zavazuje provádět stavební úpravy Pronajatých prostor, jakož i jiné podstatné změny (výměna věcí či nábytku, zabudované i volně stojící, převzaté společně s Pronajatým prostorem) pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Provedené úpravy hradí Nájemce.
  14. Nájemce se tímto zavazuje, že bude respektovat všechny ostatní nepronajaté prostory Pronajímatele, tzn., že nebude tyto prostory navštěvovat bez doprovodu oprávněné osoby Pronajímatele.

**VI.**

**Předání Pronajatých prostor po skončení nájmu**

* 1. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu Pronajaté prostory vyklidit, provést údržbu Pronajatých prostor v souladu s článkem V. odst. 5.11 této Smlouvy a předat Pronajaté prostory Pronajímateli ve stejném stavu, jak jsou popsány v Příloze č. 1 této Smlouvy s ohledem na běžné opotřebení. Pokud byly Pronajaté prostory pří předání nově vymalované předá je Nájemce ve stejném stavu, tzn. nově vymalované bílou barvou.
  2. Pokud Nájemce provedl nebo provede jakoukoli úpravu Pronajatých prostor hrazenou Nájemcem (tedy např. stavební úpravy, nadstandardní vybavení), nebo pokud byla taková úprava provedena na jeho pokyn je Nájemce povinen odstranit veškeré takové úpravy a předat Pronajaté prostory Pronajímateli bez takových úprav, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak. V případě, že Nájemce neodstraní provedené úpravy Pronajatých prostor, bude Pronajímatel oprávněn odstranit takové úpravy sám na náklady Nájemce.
  3. Pokud Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu, Nájemce předá Pronajaté prostory Pronajímateli nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty. Dále se v takovém případě rovněž použije ustanovení odst. 6.2 tohoto článku této Smlouvy.
  4. Při předání a převzetí Pronajatých prostor v souladu s odst. 6.1 nebo 6.3 tohoto článku této Smlouvy bude vyhotoven předávací protokol, který bude podepsaný jak Pronajímatelem, tak Nájemcem.
  5. V případě, že Nájemce nepředá Pronajaté prostory Pronajímateli v souladu s tímto článkem této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn převzít si Pronajaté prostory i bez spolupráce s Nájemcem. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, vyhotovit zápis o stavu Pronajatých prostor sám. Tento záznam pak bude nahrazovat předávací protokol.
  6. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn otevřít Pronajaté prostory a uskladnit tyto věci na náklady Nájemce. Pokud budou věci uskladněny v Pronajatých prostorech rovnají se náklady na uskladnění výši nájemného za pronájem těchto Pronajatých prostor. Pronajímatel je dále oprávněn prodat tyto věci k pokrytí svých nákladů na odstranění a uskladnění po uplynutí jednoho měsíce a Nájemce tímto dává svůj souhlas s takovým prodejem. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory řádně – tj. neuvede je do původního stavu, je Pronajímatel oprávněn uvést Pronajaté prostory do příslušného stavu sám na náklady Nájemce bez poskytnutí další dodatečné lhůty Nájemci*.* Ostatní zákonná práva Pronajímatele nejsou tímto dotčena.

**VII.**

**Pojištění Nájemce**

Nájemce se tímto zavazuje uzavřít a udržovat ode dne zahájení až do konce doby nájmu pojištění odpovědnosti vybavení Pronajatých prostor*.* Způsobenou škodu na budově, případně na vybavení Pronajímatele, vzniklou z nedbalosti, neopatrného zacházení, nebo používání nebezpečných prostředků Nájemcem, budeNájemcehradit ze svého uzavřeného pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu v plné výši. V případě, že pojištění uzavřené nemá, bude škoda uhrazena z vlastních prostředků Nájemce.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

* 1. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn pronajímat Pronajaté prostory, ani jejich části jakékoliv další osobě, či povolit nebo umožnit jakékoliv další osobě jejich užívání, a to ani bezplatně.
  2. Pronajímatel umožní nájemci umístění firemního označení na dveřích Pronajatých prostor do max. velikosti 90 x 60 cm. Označení dveří názvem firmy Nájemce je zároveň povinností Nájemce. Značení na Budově zajistí Pronajímatel*,* značení napřístupových cestáchsi zajistí sámNájemce se souhlasem Pronajímatele*.*
  3. Výpadek dodávaných energií (voda, elektřina, plyn) z titulu havárie, poruchy, nutné odstávky pro zajištění údržby nebo přerušení dodávky od hlavních dodavatelů, není titulem pro snížení Nájemného, ani poměrné části Nájemného.
  4. Pokud bude Nájemce požadovat povolení umístění sídla společnosti na adrese Budovy, kde má Nájemce Pronajaté prostory, bude sídlo společnosti poskytnuto na dobu 1 roku, s tím, že bude možné tuto dobu, v případě bezproblémového vztahu, dále prodloužit.
  5. Nájemce se tímto zavazuje, že vybavení kanceláře bude uspořádáno tak, aby zůstaly volně přístupné zásuvky, případně další zařízení související s elektřinou.
  6. Nájemce se tímto zavazuje, že nebude přetěžovat osobní výtah nad povolenou nosnost a nebude v něm převážet věci nesouvisející s vybavením kanceláře.
  7. V případě, že si Nájemce vybaví Pronajatý prostor nadstandardně, bude si tyto náklady Nájemce hradit sám a předběžně projedná jejich pořízení s Pronajímatelem. Pokud bude nájem z kterékoliv strany ukončen, Nájemce si vezme nadstandardně pořízené věci, které stavebně nenaruší a nepoškodí vzhled Pronajatých prostor. Ostatní nadstandardní věci, které Nájemce neodstraní se stávají součástí Pronajatých prostor.
  8. V prostorech Budovy nebude Nájemce přechovávat domácí, ani jiné zvíře.
  9. Přespávání Nájemce, jeho zaměstnanců, případně 3. osob v Nájemcem Pronajatých prostorech je hrubým porušením uzavřené nájemní smlouvy Nájemcem a je důvodem pro výpověď ze strany Pronajímatele podle článku IV. odst. 4.4 písm. b) této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn učinit taková opatření, aby bylo dalšímu přespávání neprodleně zamezeno.
  10. Nájemce se tímto zavazuje, že bude do kontejnerů za Budovou odkládat pouze směsný odpad, nikoliv obalové materiály, nábytek, koberce apod. Věci, pro které není kontejner určen, je možné uložit ve sběrném dvoře v ulici Podnikatelská.
  11. Nájemce nebude lepit na okna jakékoliv folie, např. protisluneční, reklamní apod. V Budově platí přísný zákaz kouření. Nájemce je povinen vybavit Pronajaté prostory příslušným počtem hasicích zařízení v souladu s článkem V. odst. 5.4. Parkovací místa v areálu nejsou trvale hlídána, Pronajímatel tedy nenese odpovědnost za případné škody na odstavených automobilech.
  12. Smluvní strany potvrzují, že v Pronajatých prostorech jsou vytvořeny řádné pracovní a provozní podmínky, zejména z hlediska technických předpisů, předpisů o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, ochrany majetku a požární ochrany a dalších právních předpisů souvisejících.

**IX.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

* 1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“).
  2. Jakékoliv změny či doplnění této Smlouvy musí být provedeny dodatkem v písemné formě s výjimkou případů stanovených touto Smlouvou.
  3. Strany se tímto dohodly, že se vylučují § 2310 až § 2314 včetně NOZ, což zejména znamená, že nájemní vztah založený touto Smlouvou se bude i nadále řídit ve vztahu k výpovědi a výpovědní době ustanovením článku IV. této Smlouvy a úprava stanovená v § 2310 až § 2314 včetně NOZ se tímto, dohodou smluvních stran vylučuje.
  4. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele postoupit či zastavit jakékoli své pohledávky či práva za Pronajímatelem vzniklá na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to včetně pohledávek či práv Nájemce, která vzniknou Nájemci na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou v budoucnu.
  5. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
  6. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.
  7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

1. Příloha č. 1 – Předávací protokol,
2. Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku.
   1. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne [●]

Pronajímatel: Nájemce:

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

**ELSY spol. s r.o.** [●]

zastoupena jednatelem [●]

**Mgr. Martinem Hejdukem** [●]