

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Č. 2019/0656/OSM_OM

Smluvní strany

Pronajímatel: Město Česká Lípa
zastoupené starostkou města Ing. Jitkou Volfovou
IČ: 00260428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: **XXXXXXXXXXXXXXXXX, VS:XXXXXXXXX**
sídlo: Městský úřad, nám. T. G. Masaryka 1, Česká Lípa, PSČ 470 36

Nájemce: KDK eko FLOOR, s.r.o.
v zastoupení jednatele pana Petra Kláska
IČ: 254 10 393
bankovní spojení:
č. účtu:
sídlo: Prokopova 198/2, 130 00 Praha

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem areálu v ul. Poříční čp. 1918 v České Lípě, který se nachází na pozemcích p. č. 3353, p. č. 3354, p. č. 3357, p. č. 3356/5, p. č. 3356/4, p. č. 3356/2 včetně zpevněných ploch na p.č. 3356/1 a p.č. 3359/1 vše v k. ú. Česká Lípa, a prostor zde se nacházejících – kanceláří, dílen, garáží a skladů, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1.
2. Předmět této smlouvy je nájem prostoru umístěného v areálu uvedené v čl. 1. odst. 1 této smlouvy, blíže určeno takto:
Garáž č. 3,4 a 5 na p.p.č. 3357 o výměře 108 m²
Kancelář č. 11,12 a 16 v administrativní budově o výměře 64,22 m²
Podrobný popis pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden v protokolu o převzetí prostoru sloužícího k podnikání, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá prostor uvedený v článku 1 odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Záměr pronajmout prostor sloužící k podnikání dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
4. Uvedený prostor se pronajímá pro účely podnikání v souladu s jejich stavebním určením. Jakékoliv změny ve způsobu užívání tohoto prostoru jsou podmíněny předchozím ohlášením nájemce na Stavebním úřadu, který o nich rozhodne se souhlasem vlastníka.
5. Nájemce je oprávněn v pronajatém předmětu nájmu zřídit a provozovat sídlo společnosti a je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k podnikání v souladu s oprávněními, vydanými příslušným orgánem státní správy k této činnosti. Nájemce

nesmí předmět nájmu užívat v rozporu s účelem dle této smlouvy nebo v rozporu s jinými obecně závaznými předpisy.

6. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

II.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci počínaje dnem účinnosti této smlouvy, nejdříve však dne 1.9.2019, a to na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města Česká Lípa ve výši: sklad, garáž 532,- Kč/m²/rok x 108 m², kancelář 691,- Kč/m²/rok x 64,22 m² tj. **Kč 101.832,- ročně bez DPH**. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši Kč 8.486,- převodem na účet pronajímatele, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Pronajímatel nájemci žádné plnění spojená s nájmem neposkytuje. Nájemce dnem účinnosti této smlouvy přebírá veškeré náklady související s provozem předmětu nájmu (el. energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.), které bude hradit příslušným organizacím poskytující předmětné služby a správci této budovy.
3. Nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud pronajímatel nevyzve nájemce k platbě nájemného navýšeného o inflaci, bude nájemce platit nájemné ve stávající výši.
4. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pronájem prostoru sloužícího k podnikání a služby spojené s nájmem na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nájemné a služby stanovené v článku III. odst. 1 a 2 o příslušnou DPH navýšit a nájemce je povinen takto zvýšené nájemné a služby spojené s nájmem uhradit.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému obvyklému užívání po celou dobu nájmu a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení, nebo opotřebení nad rámec běžného užívání po dobu trvání jeho nájmu sjednaného na základě této smlouvy uvést jej do původního stavu, odpovídajícího běžnému opotřebení za dobu užívání, to vše pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
3. Nájemce se zavazuje hradit údržbu a drobné opravy pronajatého prostoru do výše 10.000,- Kč za jednu opravu, opravy většího rozsahu po předchozím projednání s vlastníkem objektu. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, hradí nájemce i v případě, že jejich cena přesáhne limit stanovený v předchozí větě.
4. Nájemce se zavazuje dbát o pořádek a čistotu v nejbližším okolí předmětu nájmu včetně zajištění sypání přístupových cest k předmětu nájmu v zimních měsících. Nájemce se zavazuje udržovat chodník přilehlý k nemovitosti, jejíž součástí je předmět nájmu ve stavu schůdném bez znečištění, náledí či sněhu. V případě, že na tomto chodníku dojde v důsledku nesplnění této povinnosti ke vzniku škody, zavazuje se nájemce k její úhradě, ledaže prokáže, že nebylo v mezích jeho možnosti tuto závadu ve schůdnosti odstranit, v případě závady způsobené povětrnostními situacemi a jejich důsledky takovou závadu zmírnit.
5. Změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímátele, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímátele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy, předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku smlouvy si je povinen zajistit samostatně na vlastní náklady nájemce a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány, předá pronajímátele bez zbytečného odkladu.
Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímátele, sjednávají smluvní strany toto:
 - a) Dojde-li změnou předmětu nájmu k jejímu zhodnocení, toto zhodnocení při skončení nájmu přechází bez dalšího do vlastnictví pronajímátele jako smluvní pokuta za porušení povinnosti předchozího písemného souhlasu pronajímátele se změnou předmětu nájmu; nájemce v tomto případě nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení od pronajímátele.
 - b) Dojde-li změnou předmětu nájmu k znehodnocení či škodě na předmětu nájmu, má nájemce povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímátele požádá. Nepožádá-li pronajímátele o navrácení předmětu nájmu do původního stavu dříve nebo nedojde-li k jiné písemné dohodě, je nájemce povinen předmět nájmu navrátit do původního stavu nejpozději při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímátele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímátele nájem vypovědět dle článku VI. odst. 3 této smlouvy. Právo pronajímátele na náhradu škody tím není dotčeno.
6. Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce i přesto třetí osobě užívací právo, považuje se to za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímátele může nájem vypovědět dle článku VI. odst. 3 této smlouvy.

V.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce zabezpečí, aby předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí bylo udržováno v čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení této povinnosti s tím, že na předchozí porušení této povinnosti byl nájemce písemně upozorněn a nesjednal nápravu, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět dle článku VI. odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat platné předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

VI.

Ukončení nájmu

1. Nájem prostoru sloužícího podnikání lze ukončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce.
2. Strana má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
3. Pokud nájemce poruší povinnost, kterou mu stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá v takovém případě účinnosti doručením nájemci a výpovědní doba činí 7 dnů. V případě nájemcova prodlení se zaplacením nájemného, úhrad za služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy, může pronajímatel vypovědět smlouvu, pokud je nájemce v prodlení delším než 15 dnů ode dne jejich splatnosti
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu jsou obě smluvní strany povinny vždy sepsat a podepsat písemný protokol.
5. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Česká Lípa dne 16.7.2019 usnesením č. 324/A/2019.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy bude po jejím uzavření v plném znění včetně příloh a dohod, na základě kterých se tato smlouva mění, nahrazuje nebo ruší, zveřejněn pronajímatelem v registru smluv podle z. č. 340/2015 Sb. o zvláštních

podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byla v plném rozsahu zveřejněna v registru smluv.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne, ve kterém bude uveřejněna v registru smluv, nejdříve však dne 1.8.2019.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodně vůle a nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - Protokol o převzetí prostoru sloužícího k podnikání

V České Lípě dne 26.7.2019

V České Lípě 29.7.2019

Město Česká Lípa

starostka Ing. Jitka Volfová, v. r.

KDK eko FLOOR, s.r.o., v. r.