

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

1. Účastníci

- 1.1. Pronajímatel: **Město Česká Lípa**
se sídlem: náměstí T. G. Masaryka čp. 1, 470 36 Česká Lípa
zastoupené: na základě mandátní smlouvy č. B 06-3831/2008,
Stavebním bytovým družstvem SEVER se sídlem Liberec, Bažantí
1415/3, PSČ 460 31, IČO:00042579, DIČ:CZ00042579
IČ: 000 60 428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

- 1.2. Nájemce: Seneka móda s.r.o.
se sídlem: Jindřicha z Lipé čp. 125, 470 01 Česká Lípa
v zastoupení: Dostálová Yveta, jednatel
IČ: 28670183
DIČ: CZ28670183
bankovní spojení: XXXXXXXXXX
č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 194, jehož součástí je stavba čp.125, nacházející se v k. ú. Česká Lípa (dále jen „objekt“, „dům“).

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v objektu č.p. 125, ulice Škroupovo náměstí, 470 01 Česká Lípa a to: prostor č. 303, o celkové ploše 178,19 m², který se skládá: provozovna 137,40 m², sklad 18,60 m², sklad 9,51 m², předsíň 10,56 m², úklidová komora 1,06 m², WC 1,06 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 (dále jen „předmět pronájmu“, „prostor“).

- 3.2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. Účelem nájmu je provozování prodejny textilu.
- 3.4. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou od 1.12.2019 na dobu neurčitou.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady Města Česká Lípa ve výši: 1.796,20 Kč/m²/rok x 178,19 m², tj. Kč 320.064,-Kč ročně. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši Kč 26.672,-Kč převodem na účet pronajímatele, vždy do posledního dne v měsíci, na který se nájem platí.
- 5.2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje jako poskytované služby spojené s nájmem osvětlení spol. prostor, vodné, stočné, elektřina, a úklid spol. prostor. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli na poskytované služby spojené s nájmem zálohové platby měsíčně, viz příloha č. 2 - Předpis nájemného.
- 5.3. Rozúčtování cen a úhrady služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013, o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, prováděcích předpisů a pravidel schválených Radou Města Česká Lípa. Případný přeplatek bude nájemci poukázán na jeho účet č.XXXXXXXXXXXXXvedený u XXXXXXXXXXXX bank po uplynutí 30-ti denní reklamační lhůty a případný nedoplatek bude uhrazen nájemcem na účet pronajímatele do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
- 5.4. 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.
- 5.5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci jednostranně nájemné s tím, že zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Ke zvýšení nájemného učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, se nepřihlíží. Nájemné se zvyšuje vždy z nájemného, které platí nájemce v okamžiku zvýšení.

Pronajímatel je povinen zvýšení nájemného oznámit nájemci písemně s tím, že zvýšené nájemné je povinen platit nájemce od měsíce, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného.

- 5.6. Nájem je osvobozen od daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pronájem pozemků na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nájemné stanovené v odst. 5.1 o příslušnou DPH navýšit a nájemce je povinen takto zvýšené nájemné uhradit.
- 5.7. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

6.1. Pronajímatel je povinen:

- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- 6.1.2. Pronajímatel souhlasí s případným umístěním informační tabule, nájemci musí pronajímatel vyjádřit souhlas, zejména s jejími rozměry, grafickým ztvárněním, obsahem a umístěním, přičemž osazení informační tabule a loga si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

6.3. Nájemce je povinen:

- 6.3.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné včetně zálohových plateb dle této smlouvy,
- 6.3.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 10.000,-Kč za jednu opravu. Přehled drobných oprav viz příloha č. 3. Zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu včetně nejbližšího okolí předmětu nájmu,
- 6.3.3. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
- 6.3.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
- 6.3.5. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu.

- 6.3.6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- 6.3.7. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
- 6.3.8. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.5. Nájemce je oprávněn:
- 6.5.1. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostor do původního stavu.
- 6.5.2. Nájemce je oprávněn zřídit v předmětu pronájmu sídlo společnosti.

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostorám užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostor.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy.
- 8.2. Při odevzdání prostoru je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího k podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 8.3. Nájem skončí zejména uplynutím doby specifikované v odst. 4 této smlouvy.
- 8.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

- 8.5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.6. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.
- 8.7. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
- 8.8. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostory odevzdal, nejpozději však do 14 dní od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 8.8.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
- 8.8.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 8.8.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
- 8.8.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.9. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 8.10. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 8.11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.12. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.14. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.15. Nájemce je povinen odstranit v předmětu podnájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět podnájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.16. Nájemce je povinen odstranit v předmětu podnájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn

nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu podnájmu zvýšila.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn od 24.10.2019 do 12.11.2019.
- 9.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 9.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Města Česká Lípa č. 501/B/2019 ze dne 19.11.2019.
- 9.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 9.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 9.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. 4.1.

V České Lípě, dne 25.11.2019

Pronajímatel:

Nájemce:

Drastíková Karla, v.r.

Dostálová Yveta, v.r.

Přílohy:

1. Předávací protokol
2. Předpis nájemného
3. Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce
4. Mandátní smlouva (či plná moc) pokud za pronajímatele podepisuje smlouvu mandatář