

# N á j e m n í s m l o u v a

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená

dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi

Městem Nový Bor, se sídlem 473 01 Nový Bor, nám. Míru čp. 1, IČ 00260771, DIČ CZ00260771, zastoupené starostou města p. Mgr. Jaromírem Dvořákem, na straně jedné jako pronajímatelem

A

Iris JLP s.r.o., sídlo: Kubelíkova 1224/42, 13000 Praha – Žižkov, IČ: 24253154, zastoupená jednatelem Ing. Bc. Petrem Jakubcem MBA na straně druhé jako nájemce

Pronájem předmětných nebytových prostor byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 27.07.2020 usnesením číslo 1086/20/RM41. Záměr pronajmout tyto prostory byl zveřejněn na úřední desce města od: 02.07.2020 do 17.07.2020.

I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 227/2 v ul. Purkyňova v Novém Boru. Dotčená nemovitost je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa.
2. Předmětem nájmu je pronájem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen prostor) ve vlastnictví pronajímatele, které se nacházejí v přízemí čp. 227/2 vlevo od hlavního vchodu v ul. Purkyňova v Novém Boru. Celková výměra prostor je 61,66 m<sup>2</sup>

II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostor uvedený v čl. I. této smlouvy, který bude využíván k účelu podnikání nájemce ve vazbě na jeho živnostenské oprávnění, **jako oční ordinace.**
2. Nájemce přejímá ke dni účinnosti této smlouvy pronajímáný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
3. Změny ve způsobu užívání prostoru proti stavu platnému ke dni podpisu této smlouvy je nájemce povinen předem sdělit pronajímateli.

### III.

#### **Výše nájemného**

1. Nájem nebytových prostorů uvedených v článku I. této smlouvy se stanovuje dle výpočtového listu nájemného, který je součástí této smlouvy a který může být každoročně pronajímatelem aktualizován. Rada města schválila na svém zasedání dne 27.07.2020 výši nájmu nebytových prostor 5.000,- Kč měsíčně + DPH tj. **Kč 6.050,- + zálohy na služby**
2. Výše záloh za služby je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou nájemní smlouvy. Nájemné celkem (nájem + zálohy za služby) je splatné dle výpočtového listu aktuálního pro každý kalendářní rok do 10. dne aktuálního měsíce na účet města Nový Bor, vedený u GE Money Bank v Novém Boru, č.ú.: **168036947/0600**. Variabilní symbol: **2270092**
3. Pronajímatel si vymíňuje možnost zvýšit každoročně nájemné o míru inflace zjištěnou ČSÚ za období předchozího roku, popř. z rozhodnutí rady města.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle § 1802 Občanského zákoníku.

### IV.

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajímaného prostoru a kontrole jeho užívání v doprovodu nájemce po předchozím ohlášení.
2. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby mimo ty uvedené ve výpočtovém listu nájemného.
3. Pronajímatel sjednává pojištění nemovitosti, ve které se prostor nachází, jako celku.
4. Pronajímatel prohlašuje, že soubor věcí movitých, který je umístěn v prostoru, není kompletním zařízením pro zajištění účelu užívání prostoru, je jen doplňkovým vybavením, většinu zařízení si musí nájemce zajistit na své náklady sám.

### V.

#### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat výhradně ke smluvenému účelu a udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, tak jak jej převzal. Nájemce tento prostor v uvedeném stavu přebírá a nežádá, aby pronajímatel provedl úpravy tohoto prostoru.
2. Nájemce je povinen zabezpečit na své náklady drobné opravy (jako jsou např. opravy podlah a podlahových krytin, výměna prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměna uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, vodovodních výtoků, mísících baterií, ohříváčů vody, umyvadel,

výlevek, dřezů a další drobné opravy) a běžnou údržbu pronajatého prostoru (jako jsou např. náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí při delším užívání pronajatého prostoru – jsou to zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů, elektrospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry apod.).

3. Velké opravy nebo opravy investičního charakteru bude nájemce provádět jen po vzájemné dohodě s pronajímatelem. Nájemce má při výdajích investičního charakteru právo odpisování. Pro případ stavebních úprav nebo udržovacích prací je nájemce stavebníkem.
4. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých a přilehlých prostorech dodržování požárních předpisů ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále v souladu s vyhl. MV 246/2001 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o PO.
5. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101-103 zákoníku práce č. 262/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnici pronajímatele, se kterými byl seznámen.
7. Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání.
8. Po skončení užívání pronajatého prostoru je nájemce povinen vrátit tento ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zlepšení stavu užívaného prostoru i celé nemovitosti bude ponecháno bez nároku na finanční vyrovnání, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
9. Pojištění pronajatého prostoru pro případ způsobení škody pronajímateli svojí činností a zařízení prostoru je povinen sjednat nájemce samostatně na svůj účet.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na své náklady úklid pronajatého prostoru a úklid před pronajatým prostorem.

## VI.

### **Doba pronájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Nájem končí:
  - a) dohodou
  - b) výpovědí, přičemž důvodem výpovědi je porušení základních ustanovení této smlouvy a další dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.(v případě, kdy smlouva je uzavřena na dobu určitou c) uplynutím doby, na kterou byl sjednán)
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 3.1 Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty. (v případě, kdy smlouva je uzavřena na dobu určitou ve větě pokračovat:, při skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán k poslednímu dni sjednané doby.)
- 3.2 Pro případ prodlení s vyklizením prostoru dle předešlého článku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3,- Kč/m<sup>2</sup>/ za každý den prodlení s vyklizením.

## VII.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Obsah této smlouvy lze měnit pouze na základě dohody přijetím písemného dodatku k této smlouvě, pokud uzavření dodatku nevyplývá přímo z ujednání smlouvy.
  2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis, pronajímatel po 2 stejnopisech.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 15.08.2020

V Novém Boru dne .....

.....

pronajímatel

.....

nájemce