

Smlouva o nájmu budovy Č. 2020/0948/OSM_OM

Účastníci

Pronajímatel: **Město Česká Lípa**
se sídlem: náměstí T. G. Masaryka čp. 1, 470 36 Česká Lípa
zastoupené: Ing. Jitkou Volfovou, starostkou města
IČ: 002 60 428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: XXXXXXXXXXXX, VS: XXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: **Fehrer Bohemia s.r.o.**
zastoupený: jednatelem společnosti panem Mgr. Ing. Pavlem Moozem
a prokuristou panem Ing. Jaroslavem Obstem
se sídlem: Litoměřická 86, 470 01 Česká Lípa
IČ.: 452 80 479
DIČ:
bankovní spojení:
č. účtu:
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

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 budovy

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 30, součástí, kterého je stavební objekt č.p. 213 umístěn na adrese Mariánská 213/8, v k. ú. Česká Lípa, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1.
2. Předmětem této smlouvy je nájem budovy čp. 213 uvedené v čl. 1. odst. 1 této smlouvy v k. ú. Česká Lípa.
Podrobný popis pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden v protokolu o převzetí budovy, který je přílohou č. 2 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 budovu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

4. Budova se pronajímá za účelem provozování prodejen a kanceláří v přízemí a za účelem ubytování zaměstnanců nájemce v I. a II. patře 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

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu budovy nájemci počínaje dnem 1.1.2021 na dobu určitou do 31.12.2025.

III.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou a činí částku:

| | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| prodejný, kanceláře | 42,45 m ² | 1 701 Kč/m ² /rok | = 72 207 Kč/rok, |
| sklady | 49,00 m ² | 638 Kč/m ² /rok | = 31 262 Kč/rok, |
| chodba a WC | 47,44 m ² | 319 Kč/m ² /rok | = 15 133 Kč/rok, |
| byty | 321,84 m ² | 65 Kč/m ² /měsíc | = 251 035 Kč/rok, |

tj. celkem 369 637 Kč bez DPH ročně.
2. Nájemce bude hradit nájemné ve čtvrtletních splátkách ve výši 92 409,25 Kč převodem na účet pronajímatele, vždy do 15. dne posledního měsíce příslušného čtvrtletí. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Ty bude nájemce hradit příslušným organizacím poskytující předmětné služby nebo správci.
3. Platby nájemného je nájemce povinen hradit na účet 19-1229421/0100 vedený u KB Česká Lípa. Dnem zaplacení je den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele.
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. 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.

6. 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.
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.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 prostor a pozemku, jakož i přístup 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 20.000,- Kč za jednu opravu, opravy většího rozsahu může nájemce provádět jen po předchozím projednání s pronajímatelem na základě písemném souhlasu pronajímatele. 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.
5. Změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. 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 pronajímateli bez zbytečného odkladu. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na zhodnocení, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak.

Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, sjednávají smluvní strany toto:

- a) Dojde-li změnou předmětu nájmu k jejímu zhodnocení, toto zhodnocení při skončení nájmu přechází bez dalšího do vlastnictví pronajímatele a nájemce v tomto případě nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení od pronajímatele.
 - 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 pronajímatel požádá. Nepožádá-li pronajímatel 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 pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět dle článku VI. odst. 3 této smlouvy. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
6. Pronajímatel souhlasí s podnájmem nebytových prostor v budově s tím, že nájemce je povinen pronajímatele o podnájmu písemně informovat, a to nejpozději do 10 dnů od uzavření nájemní 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 skončí uplynutí doby, na kterou byl sjednán. Nájem lze ukončit i dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce.
2. Strana má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době s uvedením některého z důvodů obsažených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba počíná běžet od následujícího dne po jejím doručení druhé smluvní straně.
3. Pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory 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 3 stejnopisech, z nichž dva 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 4.11.2020 usnesením č. 857/A/2020.
4. Smluvní strany 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.
5. 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.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však 1.1.2021
7. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - protokol o převzetí prostor
 - Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce

V České Lípě dne 13.11.2020

Město Česká Lípa
starostka Ing. Jitka Volfová, v.r.

Fehrer Bohemia s.r.o.
jednatel společnosti Mgr. Ing. Pavel Mooz, v.r.
prokurista Ing. Jaroslav Obst, v.r.