

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Č. 2020/0978/OSM\_OM

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  
zastoupený: Ing. Jitkou Volfovou, starostkou města  
IČ: 002 60 428  
DIČ: CZ00260428  
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa  
č. účtu: XXXXXXXXXXXX, VS: XXXXXXXXXXXX  
(dále jen „pronajímatel“)
- 1.2. Nájemce: **Metrostav a.s.**  
zastoupený: Ing. Josefem Špryňarem, ředitelem divize 8 a Ing. Janem Syrůčkem, oblastním ředitelem Liberec  
se sídlem: Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8  
IČ: 000 14 915  
DIČ: CZ00014915  
bankovní spojení:  
č. účtu:  
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

## 2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem stavby č.p. 221 na adrese Panská 221 v České Lípě, která stojí na pozemku p. č. 77 v k. ú. Česká Lípa, 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. 221, ulice Panská, 470 01 Česká Lípa a to:

- I. NP kanceláře – 76,34 m<sup>2</sup>  
chodby, WC a sociální zařízení – 22,95 m<sup>2</sup>  
II. NP kanceláře – 86,25 m<sup>2</sup>  
chodby, WC a sociální zařízení – 23,07 m<sup>2</sup>

o celkové ploše 208,61 m<sup>2</sup>. 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 dle živnostenského nebo obdobného oprávnění v tomto prostoru, který bude sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. Účelem nájmu je provozování kanceláře.
- 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 nájemci předmět nájmu v I. NP od 1.12.2020 a předmět nájmu ve II. NP od 1.2.2021, a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

#### **5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

- 5.1. Nájemné od 1.12.2020 je stanoveno v souladu s usnesením Rady Města Česká Lípa ve výši: 137 172 Kč ročně. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 11 431 Kč převodem na účet pronajímatele, vždy do posledního dne v měsíci, na který se nájem platí. Od 1.2.2021 je nájemné stanoveno v souladu s usnesením Rady Města Česká Lípa ve výši: 291 240 Kč ročně. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 24 270 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. Pronajímatel nájemci žádné plnění spojená s nájmem neposkytuje. Nájemce dnem účinnosti této smlouvy přebírá veškeré náklady související s provozem předmětu nájmu (el. energii, teplo, odvoz odpadků, provoz WC apod.), které bude hradit příslušným organizacím poskytující předmětné služby a správci této budovy. Vodné a stočné bude hrazeno nájemci dle spotřeby fakturačně.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % 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 15.000,-Kč za jednu opravu. Přehled drobných oprav viz příloha č. 2. 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, bezpečností, 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. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.

- 8.6. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
- 8.7. 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 zvlášť závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 8.7.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
  - 8.7.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 8.7.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
  - 8.7.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.8. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 8.9. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 8.10. 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.
- 8.11. 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.
- 8.12. 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.
- 8.13. 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.
- 8.14. 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.
- 8.15. 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 tísni 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 19.10.2020 do 8.11.2020.
- 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. 894/B/2020 ze dne 25.11.2020
- 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 zveřejnění v registru smluv, nejdříve však v termínu dle čl. 4.1.

V České Lípě, dne 4.12.2020

V Liberci, dne 1.12.2020

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

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

Ing. Josef Špryňar, ředitel divize 8, v.r.  
Ing. Jan Syrůček, oblastní ředitel Liberec, v.r.

### Přílohy:

1. Předávací protokol
2. Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce