

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Město Česká Lípa

Se sídlem nám. T.G.Masaryka 1, 470 36 Česká Lípa
IČ: 00260428, IČO:CZ00260428
Zastoupené na základě Mandátní smlouvy č. B 06-3831/2008
SBD Sever se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4
IČ: 00042579, DIČ:CZ00042579

Bankovní spojení: 78-5276020267/0100

jako pronajímatel

2. Phan Dinh Tien

Sídlo: Pražská 2927, 470 01 Česká Lípa
IČO: 68442181

jako nájemce

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 prostor v domě čp. 2343 v České Lípě, ul. Hrnčířská, PSČ 470 01, postavené na pozemku č.parcely 2900/27 v k.ú. Česká Lípa a prostor v budově se nacházejících, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 9120.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru umístěného v I. NP stavby č.p. 2343, ul. Hrnčířská, uvedené v čl. 1. odst. 1 této smlouvy, blíže určeno takto:

<u>Označení místnosti</u>	<u>m²</u>
Prodejna	96,62 m ²
Kancelář	21,61 m ²
Předsíň	13,35 m ²
Sklady	18,46 m ²
WC	2,74 m ²
Umývárna	3,20 m ²

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 155,98 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 předmět nájmu se pronajímá pro účely provozování prodejny oděvů v souladu s jejich stavebním určením. Jakékoliv změny ve způsobu užívání tohoto předmětu nájmu 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 1.7.2012 na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou (v návaznosti na usnesení Rady města Česká Lípa) a činí částku 14.421,-- Kč bez DPH měsíčně.
2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje jako poskytované služby spojené s nájmem vodné, stočné a teplo. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli na poskytované služby spojené s nájmem zálohové platby měsíčně, viz příloha č.2- Předpis nájemného.
3. Nájemce uhradí nájemné a zálohu na služby do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Platby nájemného a záloh za služby je nájemce povinen hradit na účet 78-5276020267/0100 vedený u KB Česká Lípa nebo v hotovosti na pobočce SBD Sever, Tržní 163, Česká Lípa (dále jen „správce“). Dnem zaplacení je den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele nebo v hotovosti předány správci.
4. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci, a to nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek bude nájemci poukázán na jeho účet nebo v hotovosti po uplynutí 30-ti denní rekl. lhůty a případný nedoplatek bude uhrazen nájemcem na účet pronajímatele do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
5. 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.

6. 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.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek a úrok 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 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 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 předmětu nájmu 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 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.
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 jako smluvní pokuta za porušení povinnosti předchozího písemného souhlasu pronajímatele se změnou předmětu nájmu; 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. Nájemce není oprávněn zřídit 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 pronajímatel 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 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 27.6.2012 usnesením č. 494/E/2012.
4. Tato smlouva ruší a zároveň nahrazuje smlouvu uzavřenou mezi týmiž účastníky ze dne 2.7.2012 schválené RM dne 23.4.2014 pod usn. č. 1014/2014.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodně vůle a nebyla uzavřena v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. II.
7. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - Protokol o převzetí prostoru sloužícího k podnikání z 1.7.2012
 - Příloha č. 2 - Předpis nájemného a zálohových plateb
 - Příloha č. 3 – Mandátní smlouva (či plná moc) pokud za pronajímatele podepisuje smlouvu mandatář.

V České Lípě dne 29.7.2014

Podpis pronajímatele

Drastíková Karla, v. r.

Podpis nájemce

Phan Dinh Tien, v. r.