

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

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

### 1. Účastníci

#### 1.1. Město Česká Lípa, IČ: 00260428, DIČ: CZ00260428

se sídlem nám. T.G. Masaryka 1, Česká Lípa, 470 01  
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

(dále jen „pronajímatel“)

#### 1.2. STOMINAS s.r.o.

se sídlem Horní Libchava 126, 471 11 Horní Libchava, zastoupený Ing. Igorem  
Naboichenkem, jednatelem společnosti, IČO: 29260019

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

### 2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parcelní číslo 5750/134 jehož součástí je dům č.p. 3039, nacházející se v k. ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa. Dům se nachází na adrese Pražská 3039, Česká Lípa (dále jen „objekt“, „dům“).

### 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v objektu, a to prostor v levé sekci o celkové ploše 187,1 m<sup>2</sup>, který se skládá: ..... 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 zdravotních služeb v oboru zubní lékařství v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. 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 v trvání 5 let ode dne účinnosti smlouvy.

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

- 5.1. Nájemné je stanoveno ve výši: 180 000 Kč ročně. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 15 000 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. xxxxxxxxxx vedený u ..... 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. 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. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke zvýšení cen nájmu na základě přijetí nového ceníku nájmu usnesením Rady města Česká Lípa (dále jen „usnesení“), zvýší se cena nájemného s účinností od třetího měsíce následujícího po přijetí usnesení. O zvýšení nájemného pronajímatel písemně informuje nájemce do 30 dnů od přijetí usnesení. Nesouhlasí-li nájemce se zvýšením nájemného, oznámí tuto skutečnost pronajímateli do 14 dnů od obdržení oznámení o zvýšení nájemného. V takovém případě nájem skončí ke dni předcházejícímu třetímu měsíci následujícímu po přijetí usnesení.
- 5.6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci jednostranně nájemné nejdříve po uplynutí pěti let s tím, že zvýšení, k němuž dojde v průběhu tří let, 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.
- 5.7. 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 přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. Nájemce je povinen:
  - 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné včetně zálohových plateb dle této smlouvy,
  - 6.4.2. zachovat časově neomezený přístup k rozvodům medií a odpadům pro jejich kontrolu, údržbu a řešení případných havárií.
  - 6.4.3. 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,
  - 6.4.4. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
  - 6.4.5. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
  - 6.4.6. 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.
  - 6.4.7. 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.
  - 6.4.8. 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,
  - 6.4.9. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.

- 6.5. 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.
- 6.6. Nájemce je oprávněn:
- 6.6.1. 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.
- 6.6.2. 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. Nájem se automaticky prodlouží na dalších 5 let pokud nájemce pronajímateli nejpozději 5 měsíců před uplynutím původně sjednané doby nájmu neoznámí, že nemá zájem v nájmu pokračovat.
- 8.5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.6. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.7. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.
- 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. neužívá předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy,
  - 8.8.5. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.9. Bude-li nájem ukončen před uplynutím původně sjednané doby nájmu výpovědí pronajímatele z důvodů dle odst. 8.8., uhradí nájemce do 30 dnů po ukončení nájmu smluvní pokutu odpovídající výši nájmu za dobu zbývajících do ukončení původně sjednané doby nájmu.
  - 8.10. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
  - 8.11. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
  - 8.12. 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.
  - 8.13. 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.
  - 8.14. 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.
  - 8.15. 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.
  - 8.16. 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.
  - 8.17. 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 4.4.2023 do 21.4.2023.
- 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. 248/B/2023 ze dne 15.5.2023.
- 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 .....

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

### **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