

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU NESLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

## Č. 2023/0516/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:

### **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: XXXXXXXXXXXXX  
č. účtu: XXXXXXXXXXXXX  
(dále jen „pronajímatel“)

### **Rytmus Liberec, o.p.s.**

zastoupené: ředitelkou Ing. Antónií Dechťarovou  
se sídlem: Palachova 504/7, Liberec 460 01  
IČ: 273 22 793  
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX  
č. účtu: XXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

## **1. Preambule**

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 2213 v ul. Školní v České Lípě, postavené na pozemku p. č. 5786/129 v k. ú. Česká Lípa, a nebytových prostor v budově se nacházejících, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1. (dále jen „objekt“).

## **2. Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci nebytových prostor nacházející se v II. nadz. podl. budovy uvedené v čl. 1. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 109,21 m<sup>2</sup>. Kancelář č. 2.05. o výměře 39,64 m<sup>2</sup>, Kancelář č. 2.06. o výměře 33,60 m<sup>2</sup>, Kancelář č. 2.22. o výměře 16,99 m<sup>2</sup>, podíly soc. zařízení 2.04 a 2.07 m<sup>2</sup> o výměře 5,57m<sup>2</sup>, úklidová komora o výměře 1,82 m<sup>2</sup> a kuchyňka č. 2.03 o výměře 11,59 m<sup>2</sup>. Podrobný popis pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden v protokolu o převzetí prostoru nesloužícího k podnikání, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět pronájmu“).

2.1. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jiné, než podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli níže sjednané nájemné.

- 2.2. Účelem nájmu je provozování kanceláře za účelem sociální služby a rehabilitace.
- 2.3. 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.
- 2.4. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že není-li v této smlouvě výslovně uvedeno něco jiného, řídí se její poměry účastníků ujednáním § 2302 a následující občanského zákoníku, přestože se nejedná o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti.

### **3. Doba trvání nájmu**

- 3.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu od 1.8.2023 na dobu neurčitou.

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

- 4.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady Města Česká Lípa ve výši 25 584 Kč ročně. Nájemce bude hradit nájemné v měsíční splátce ve výši 2 132 Kč převodem na účet pronajímatele, do posledního dne v měsíci, na který se nájem platí.
- 4.2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje jako poskytované služby spojené s nájmem vodné, stočné, elektřinu a teplo. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli na poskytované služby spojené s nájmem zálohové platby měsíčně, viz příloha č. 2 - Předpis nájemného.
- 4.3. 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. XXXXXXXXXXXXXvedený XXXXXXXXXXXXXXXpo uplynutí 30-ti denní rekl. lhůty a případný nedoplatek bude uhrazen nájemcem na účet pronajímatele do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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. 4.1 o příslušnou DPH navýšit a nájemce je povinen takto zvýšené nájemné uhradit.

- 4.6. 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.
- 4.7. 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.

## **5. Práva a povinnosti účastníků**

### **5.1. Pronajímatel je povinen:**

- 5.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- 5.1.2. 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.

### **5.2. 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.**

### **5.3. Nájemce je povinen:**

- 5.3.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné včetně zálohových plateb dle této smlouvy,
- 5.3.2. 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,
- 5.3.3. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
- 5.3.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
- 5.3.5. 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.

- 5.3.6. Oznámit-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.
- 5.3.7. 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,
- 5.3.8. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 5.4. 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.
- 5.5. Nájemce je oprávněn:
- 5.5.1. 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.
- 5.5.2. Nájemce je oprávněn zřídit v předmětu pronájmu sídlo společnosti.

## 6. Podnájem

- 6.1. 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.

## 7. Skončení nájmu

- 7.1. Nájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy.
- 7.2. 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 nesloužícího k podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 7.3. Nájem skončí zejména uplynutím doby specifikované v odst. 3.1 této smlouvy.
- 7.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

- 7.5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.6. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.
- 7.7. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
- 7.8. 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
  - 7.8.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
  - 7.8.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 7.8.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
  - 7.8.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 7.9. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 7.10. Vyklidí-li nájemce prostor nesloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 7.11. 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.
- 7.12. 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.
- 7.13. 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.
- 7.14. 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. Nepřevéze-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.
- 7.15. 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.
- 7.16. 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.

## **8. Závěrečná ustanovení**

- 8.1. 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.
- 8.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn od 3.5.2023 do 20.5.2023.
- 8.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 8.4. 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.
- 8.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 8.6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Města Česká Lípa č. 308/A/2023 ze dne 28.6.2023.
- 8.7. 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.
- 8.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 8.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dle čl. 3.1.

V České Lípě, dne 3.7.2023

V Liberci, dne 12.7.2023

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

Nájemce: .....  
Ing. Antónie Dechťarová, ředitelka, v.r.

### **Přílohy:**

1. Předávací protokol
2. Předpis nájemného a služeb
3. Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce