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 m², který se skládá: 3x ordinace, 1x rentgen, 1x čekárna, 1x šatna, 1x sklad, 2x předsíň, 1x sprcha, 3x WC. 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 1.11.2023.

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 vodné, stočné, teplo, teplá voda. 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. xxxxxxxxxxxxxxxx vedený u Komerční banky 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, 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,

6.4.9. 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 zvlášť 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 zbývajícího 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 posledně 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. Nepřevezme-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 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 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 19.10.2023

Pronajímatel: …….
Drastíková Karla, v.r.

Nájemce: ……
ing. Naboichenko Igor, v.r.

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