

Smlouva č. 2499012 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání 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. Technické služby města Česká Lípa, s.r.o.

IČ: 21816107,
DIČ: CZ21816107,
zastoupena jednatelem xxxxxx
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: xxxxxx, **VS: 2499012**
sídlo: Poříční 1918, Česká Lípa, PSČ 470 01
E-mailová adresa: [xxxxxx](#)
(dále jen „pronajímatel“)

1.2. RK Kouba s.r.o.

IČ: 09510958
DIČ: CZ09510958
Zastoupená: xxxxxx
se sídlem: Tichá 245, Zákupy, PSČ 471 23

E-mailová adresa: [xxxxxxxxxxxxxxxx](#)

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

2. Preambule

2.1. Pronajímatel je vlastníkem areálu v ulici Poříční čp. 1918 v České Lípě, který se nachází na pozemcích p.č. 3353, p.č. 3354, p.č.3356/5, p.č.3356/4, p.č.3356/2, p.č.3357, včetně zpevněných ploch p.č.3356/1, p.č.3359/1 a prostor zde se nacházejících - kanceláří, dílen, garáží a skladů vše v k. ú. Česká Lípa (dále jen „objekt“, „dům“).

3. Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v areálu č.p. 1918, ulice Poříční, 470 01 Česká Lípa a to:

Prostory v Tesco budově č.p. 1918, konkrétně místnost č. 9 (výměra 21,5 m2), místnost č. 10 (výměra 17,50 m2) a místnost č. 17 (výměra 102,5 m2) – celková plocha o rozloze 141,5 m2. Uvedené prostory slouží k uskladnění materiálu nájemce.

- 3.2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. Účelem nájmu je provozování skladovacího prostoru a garážového stání.
- 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 předmět nájmu na dobu neurčitou s účinností od 01.10.2024.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné je stanoveno za metr čtvereční ve výši 532,- Kč/rok bez DPH, celkem za pronajímanou plochu o výměře 141,5 m² 75.278,- Kč/ročně bez DPH. Cena celkem včetně 21% DPH činí 91.086,38,- Kč/ rok. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 7.590,53,- Kč převodem na účet pronajímatele, nejpozději do 15. dne v měsíci, na který se nájem platí. Na základě obdrženého nájemného a v souladu se zákonem o DPH vystaví pronajímatel daňový doklad, který odešle na emailovou adresu nájemce.
- 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, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.), které bude hradit příslušným organizacím poskytující předmětné služby a správci této budovy.
- 5.3. Nájemné je možné zvýšit na základě písemné výzvy pronajímatele, s účinností zvýšení nájemného nejméně 4 měsíce od data odeslání na emailovou adresu nájemce.
- 5.4. 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:

- 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 10.000,-Kč za jednu opravu. Přehled drobných oprav (viz příloha Smlouvy o nájmu prostor), dále 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, 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,
 - 6.3.8. 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 sloužícího podnikání vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

8.3. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** této smlouvy.

8.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

8.5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

8.6. Nájem je možné ukončit na základě výpovědi jedné ze stran bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba je 3 měsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Účastníci smlouvy potvrzují, že plně uznávají elektronickou komunikaci zaslanou na email nájemce či pronajímatele a datem doručení výpovědi protistraně se dokládá datem odeslání z emailu strany požadující nájem ukončit.

- 8.7. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu 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 nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 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. 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.
- 8.14. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

9. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 9.1. 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:
- 9.1.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
- 9.1.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,

9.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,

9.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.

9.2. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.

10. Závěrečná ustanovení

10.1. 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.

10.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.

10.3. 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.

10.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

10.5. 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.

10.6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

10.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. 4.1.

V České Lípě, dne 01.10.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

Přílohy:

Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce