

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Č. 2024/0730/OSBFN_OBNF

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. Pronajímatel: **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
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX, VS: XXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)
- 1.2. Nájemce: **Sdružení firem s názvem Společnost CMB pro rekonstrukci Kounicova domu v ČL složené z těchto společníků:**
- Správce: **CL-EVANS s.r.o.**
se sídlem: Bulharská 1557, 470 01 Česká Lípa
IČ: 26768607 DIČ: CZ26768607
zastoupené: ve věcech smluvních: Ing. Josefem Láfem a Mgr. Tomášem Kafkou – jednatelem
ve věcech technických: Ing. Václavem Hylmarem – vedoucím realizačního týmu
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, odd. C, vložka 19685
- Druhý společník: **Metrostav DIZ s.r.o.**
se sídlem: Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 Libeň
IČ: 25021915 DIČ: CZ25021915
Zastoupené: ve věcech smluvních: Ing. Jiřím Víchem – jednatelem
Ing. Tomášem Erhardem – jednatelem
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX
Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 93177
- Třetí společník: **BAK stavební společnost, a.s.**
se sídlem: Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9 Prosek
IČ: 28402758 DIČ: CZ28402758
Zastoupené: ve věcech smluvních: Ing. Radkem Mrázkem, MBA – místopředsdou představenstva
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX
Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14336
(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy u Vodního hradu 2974 v České Lípě, který se nachází na pozemku p. č 861/3, v k. ú. Česká Lípa. (dále jen „objekt“, „dům“).

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v přízemí budovy U Vodního hradu 2974, 470 01 Česká Lípa, a to o celkové ploše 114,9 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 a pasportu, který je přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „předmět pronájmu“, „prostor“).
- 3.2. Účelem nájmu je provozování administrativní činnosti stavby na základě smlouvy o dílo č. 2024/0495/ORMI_OID uzavřené dne 4.7.2024, při realizaci díla „Rekonstrukce Kounicova domu, Česká Lípa“
- 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 od 1.10.2024 na dobu neurčitou.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady Města Česká Lípa. Paušální snížené nájemné ve výši 725 Kč/týden, a bude fakturováno na účet CL-EVANS s.r.o. vždy 1 x měsíčně.
- 5.2. V nájemném jsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem.
- 5.3. Smluvní strany se vzhledem ke skutečnosti, že nájemce užíval předmětné prostory před účinností této smlouvy již od 8.8.2024 dohodly, že za tuto dobu užívání prostor bez právního důvodu (tj. od 8.8.2024 do 30.9.2024) náleží pronajímateli náhrada za bezdůvodné obohacení ve výši odpovídající v odst. 5.1. této smlouvy sjednanému měsíčnímu nájmu, který se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na jeho účet nejpozději do 31.10.2024.
- 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. 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. 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.

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, zejména z důvodu ukončení prací vyplývajících ze smlouvy o dílo č. 2024/0495/ORMI_OID uzavřené dne 4.7.2024 při realizaci díla „Rekonstrukce Kounicova domu, Česká Lípa“
- 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. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.
- 8.6. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
- 8.7. 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
- 8.7.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní

- 8.7.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 8.7.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
- 8.7.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.8. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 8.9. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 8.10. 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.
- 8.11. 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.
- 8.12. 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 posledně 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. 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.
- 8.14. 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.
- 8.15. 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 pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn od 27.8.2024 do 15.9.2024.
- 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, nevylývá, 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. 861/2024 ze dne 23.9.2024.
- 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 22.10.2024

V České Lípě, dne 24.10.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

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

CL-EVANS s.r.o.
Ing. Josef Láf a Mgr. Tomáš Kafka – jednatelé, v.r.

V Praze, dne 6.11.2024

Nájemce:

Metrostav DIZ s.r.o.

Ing. Jiří Vích a Ing. Tomáš Erhard – jednatele, v.r.

V Praze, dne 7.11.2024

Nájemce:

BAK stavební společnost, a.s

Ing. Radek Mrázek, MBA – místopředseda představenstva, v. r.

Přílohy:

1. Předávací protokol, vč. popisu pronajatých prostor
2. Pasport stavu místností vyčleněných pro zařízení staveniště v objektu č.p. 2974