

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v plném a účinném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

1. **JL services s.r.o., IČO: 177 96 059, DIČ: CZ17796059,**
se sídlem Na Kocandě č. p. 233, Přezletice, PSČ 250 73,
zastoupená Janou Stojecovou, nar. XXXXXX, jednatelekou,
jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,
a
2. **ČSAD Liberec, a.s., IČO: 250 45 504, DIČ: CZ25045504,**
se sídlem České mládeže č. p. 594/33, Liberec VI-Rochlice, PSČ 460 06,
zastoupená Martinem Bobkem, předsedou představenstva,
kontakt pro fakturaci: XXXXXXXX, v provozních věcech jedná XXXXXXXX,
tel. XXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXX,
jako „**nájemce**“ na straně druhé,

nebo dále pronajímatel a nájemce společně jako „**smluvní strany**“, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, dále jen „**smlouva**“.

Článek I.

Prohlášení pronajímatele, předmět nájmu, práva a povinnosti pronajímatele

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, konkrétně pozemku parc. č. 506/1, jehož součástí je stavba č. p. 242, dále pozemku parc. č. st. 506/2, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., dále pozemku parc. č. 1906/5, pozemku parc. č. 1906/6, pozemku parc. č. 1906/30, pozemku parc. č. 1906/40 a pozemku parc. č. 1906/41, a to vše s adresou místa Dubá, Nové město č. p. 242/178, a vše zapsané pro obec a katastrální území Dubá na čísle LV 165 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, dále jako „**nemovitosti**“.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že za podmínek této smlouvy přenechává úplatně nájemci k dočasnému užívání část z nemovitosti, konkrétně pak podle této smlouvy přenechává nájemci k úplatnému užívání část pozemku parc. č. 506/1, konkrétně z něj plochu o výměře 250 m² a kancelářských prostor o výměře 20 m², které se nacházejí v budově č. p. 242, která je součástí pozemku parc. č. 506/1, když předmět nájmu je konkrétně vyznačen na plánu, který je přílohou č. 1 k této smlouvě, dále jen „**předmět nájmu**“.

1.3. Pronajímatel na své náklady zajišťuje revize elektrických zařízení v předmětu nájmu, která jsou v jeho majetku.

Článek II.

Účel nájmu

2.1. Účelem nájmu je úplatné užívání předmětu nájmu nájemcem výhradně za účelem stání a parkování sedmi (7) autobusů a současně k vykonávání kancelářských činností nájemce, které s provozem autobusů souvisejí, dále jen „**účel nájmu**“.

2.2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu není způsobilý k bydlení. Zakazuje se také využívat předmět nájmu k prodeji věcí či jako místo určené pro vyzvedávání zásilek objednaných na dálku. Porušení těchto povinností se považuje za podstatné porušení této smlouvy a je důvodem k jednostranné výpovědi pronajímatelem bez výpovědní lhůty.

2.3. Změna způsobu užívání předmětu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to ještě za předpokladu, že nájemcem písemně navržená změna užívání nebude v rozporu se stavebně-technickou povahou budovy, ani předmětu nájmu.

Článek III.

Prohlášení nájemce, práva a povinnosti

3.1. Nájemce prohlašuje, že má za povinnost pronajímateli hradit nájemné řádně a včas. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této smlouvy a je důvodem pro jednostrannou výpověď této smlouvy pronajímatelem bez výpovědní lhůty.

3.2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu od pronajímatele převzal v uklizeném stavu způsobilém k užívání podle účelu nájmu, když mu současně s tím byla předvedena jeho funkčnost a bezvadnost, a proto k předmětu nájmu nemá připomínek a potvrzuje, že předmět nájmu odpovídá dohodnutému stavu a účelu užívání. O převzetí předmětu nájmu nájemcem může být smluvními stranami sepsán předávací protokol, který by se pak stal přílohou č. 2 k této smlouvě.

3.3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu, ani jeho část nesmí pronajmout třetí osobě, ani jej užívat k bydlení. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této smlouvy a je důvodem pro jednostrannou výpověď této smlouvy pronajímatelem bez výpovědní lhůty. Případným převodem obchodního podílu nájemce nedochází k převodu této smlouvy na jiný subjekt, ledaže by k tomu dal pronajímatel předem písemný souhlas.

3.4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu smí užívat pouze v rozsahu účelu nájmu, když porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této smlouvy a je důvodem k jednostranné výpovědi této smlouvy pronajímatelem bez výpovědní lhůty.

3.5. Nájemce nesmí provádět jakékoliv změny v předmětu nájmu nebo jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3.6. Se skončením nájmu má nájemce za povinnost předmět nájmu uvést do stavu, v jakém byl při převzetí, vyjma obvyklého opotřebení.

3.7. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s tím, že má za povinnost provádět a hradit běžnou a obvyklou údržbu i opravy předmětu nájmu a to jednotlivě v částkách do 10.000,-Kč, dále jen „běžná údržba“.

3.8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, v případě vad, které je nutné odstranit bez prodlení, oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, provedení těchto oprav. Nájemce má právo na náhradu prokázaných nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny z důvodů na straně nájemce nebo třetí osoby.

3.9. Nájemce má za povinnost udržovat pořádek v místech pro ukládání komunálního odpadu.

3.10. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na budovu č. p. 242 v přiměřeném rozsahu, konkrétně na místo, které mu určí pronajímatel, umístit štíty a reklamní návěsti, která bezprostředně souvisejí s předmětem činnosti nájemce a účelem nájmu, dále jen „reklamní štít“. Pronajímatel může souhlas s umístěním reklamního štítu kdykoliv odmítnout či vzít zpět, má-li pro to vážný důvod. Se skončením nájmu má nájemce za povinnost reklamní štít sejmut a budovu č. p. 242 v místech umístění reklamního štítu uvést do původního stavu.

3.11. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby pronajímateli bezdůvodně nevznikla škoda. V případě vzniku škody je nájemce povinen škodu bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli, škodu odstranit a pronajímateli uhradit újmu, kterou způsobil. Neučiní-li tak nájemce bez zbytečného odkladu, učiní tak na náklady nájemce pronajímatel i bez předchozí výzvy.

3.12. Nájemce je povinen se o předmět nájmu pečlivě a odborně starat, udržovat jej v dobrém a funkčním stavu a dbát, aby nedocházelo k poškozování předmětu nájmu, zejména nosných konstrukcí budovy. Nájemce nesmí předmět nájmu stavebně měnit či upravovat ani rozšiřovat.

3.13. Nájemce nesmí svým provozem obtěžovat hlukem, prachem, vibracemi, nepřiměřeným světlem či dalšími imisemi ostatní nájemce v budově, či jiné osoby i v jejím okolí. V případě

porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každé jedno porušení, neboť pronajímatel nemá z povahy předmětu nájmu zájem na imisích.

3.14. Nájemce má za povinnost dbát a dodržovat normy týkající se bezpečnosti, hygieny, požární ochrany i životního prostředí a to zejména ve vztahu k prevenci případných úniků pohonných hmot a technických kapalin. Nájemce nese veškerou odpovědnost za své zaměstnance i třetí osoby vstupující do předmětu nájmu. Nájemce nese veškerou odpovědnost za zařízení, která používá v předmětu nájmu při své činnosti. Nájemce má za povinnost udržovat průchozí únikové a evakuační cesty.

3.15. Nájemce je povinen po předchozím písemném oznámení pronajímatele umožnit mu kontrolu předmětu nájmu, a to nejméně jednou za každé čtvrtletí kalendářního roku. V případě bezprostředně hrozícího vzniku škody nebo stavu vyžadujícího okamžitý vstup, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit i bez předchozího oznámení a bez zbytečného odkladu o tom vyrozumět nájemce.

3.16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené třetí osobě provedení revizí, zkoušek, prohlídek, apod., umístěných v předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví pronajímatele.

3.17. Nájemce bere na vědomí, že má ve vztahu k předmětu nájmu za povinnost po dobu trvání nájmu mít uzavřené a účinné alespoň pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli.

3.18. Nájemce si vědom toho, že pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci nájemcem vnesené do předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nesmí skladovat, či i jen do předmětu nájmu vnášet věci zdraví škodlivé či obecně nebezpečné, zejména vysoce hořlavé, výbušné.

Článek IV.

Nájemné a služby

4.1. Nájemce má za povinnost pravidelně hradit pronajímateli řádně a včas měsíční nájemné ve výši 18.400,-Kč bez DPH, tzn. 22.264,-Kč vč. DPH, dále jen „**nájemné**“, nejpozději do 15 dne v měsíci, který předchází měsíci, za který se nájemné hradí. Nájemné se hradí na základě faktury-daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci.

Neuhradí-li nájemce pronajímateli nájemné sjednaným způsobem řádně a včas, ocitá se v prodlení. Je-li doba prodlení delší než 15 dnů, má pronajímatel právo tuto smlouvu pro podstatné porušení jednostranně vypovědět bez výpovědní lhůty, se současnou povinností nájemce předmět nájmu bez zbytečného odkladu vyklidit a odevzdat pronajímateli. Povinnost nájemce uhradit pronajímateli nájemné za dobu užívání nezaniká.

4.2. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

4.3. Smluvní strany k nájemnému sjednávají inflační doložku, podle které se nájemné zvyšuje s účinností od 1.1.2026 a poté vždy pravidelně od každého 1.1. příslušného kalendářního roku o míru inflace. Za míru inflace se pro účely této smlouvy považuje míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášený Českým statistickým úřadem. Případné nedoplatky za období od 1.1. každého kalendářního roku do vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem je nájemce povinen doplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení pronajímatelova sdělení o zvýšení nájemného. V případě záporné míry inflace zůstává nájemné nedotčeno.

4.4. Kromě nájemného hradí nájemce pronajímateli současně s nájemným, stejným způsobem jako nájemné, v pravidelných měsíčních splátkách paušální měsíční částku ve výši 1.000,-Kč bez DPH za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tato částka za služby není zúčtovatelná.

4.5. Pro účely této smlouvy se za služby považuje dodávka a odběr elektrické energie, vodné a stočné i náklady na vytápění kancelářských prostor.

4.6. O konkrétním dodavateli dodávaných energií rozhoduje pronajímatel.

4.7. Veškerá finanční plnění, která je nájemce povinen podle této smlouvy hradit pronajímateli, hradí nájemce bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele č. účtu 6689295319/0800, dále jen „**bankovní účet pronajímatele**“. Za den úhrady ze strany nájemce se považuje vždy až den připsání jakékoliv částky podle této smlouvy na bankovní účet pronajímatele.

Článek V.

Doba trvání nájmu

5.1. Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou, dále jen „**doba trvání nájmu**“.

5.2. Smluvní strany sjednávají výpovědní lhůtu tři měsíce, když výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé ze smluvních stran. Výpověď lze podat i bez udání důvodu.

Článek VI.

Skončení nájmu

6.1. Nájem podle této smlouvy může skončit dohodou smluvních stran.

6.2. Nájem může skončit také jednostrannou výpovědí bez výpovědní lhůty pro podstatné porušení této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran. Jednostranná výpověď bez výpovědní lhůty této smlouvy je možná také ze zákonných důvodů. Jednostranná výpověď musí být vždy písemná, vždy s uvedením smluvních nebo zákonných důvodů, které musí vypovídající smluvní strana podrobně a nezaměnitelně ve výpovědi popsat. Jednostranná výpověď musí být doručena druhé ze smluvních stran. Smluvní strany si veškeré listiny i právní jednání doručují do datových schránek. Režim doručování, zejména běh lhůty, okamžik doručení se řídí zákonem.

6.3. Bez výpovědní lhůty jednostrannou výpovědí ze strany pronajímatele skončí nájem také v případě, že proti nájemci bude zahájeno insolvenční řízení, či nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí. O těchto skutečnostech je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět pronajímatele.

6.4. Nájem skončí také tehdy, pokud pronajímatel budovu, kde se nachází předmět nájmu, zcizí. Ke skončení nájmu dojde současně s převodem vlastnického práva.

6.5. Skončením nájmu nezaniká právo pronajímatele na dlužné nájemné, úrok z prodlení, smluvní pokutu, náhradu škody či zápočet kauce.

6.6. Nájemce se zavazuje, že po předchozí dohodě s pronajímatelem umožní v posledních dvou měsících doby trvání nájmu pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci, aby v přiměřeném rozsahu prováděl prohlídky předmětu nájmu s případnými budoucími nájemci a to v přesně stanoveném dni a čase, který bude nájemci sdělen nejméně 24 hodin předem. Nájemce se zavazuje, že prohlídce nebude bránit.

6.7. Se skončením nájmu mají smluvní strany za povinnost vypořádat si vzájemné závazky a povinnosti.

6.8. Nájemce je povinen se skončením nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, nepoškozený, vyjma obvyklého opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nájmu, odpovídá nájemce pronajímateli za takto vzniklou škodu a má za povinnost současně se skončením nájmu jí pronajímateli uhradit. V případě skrytých škod a vad, právo z nich může pronajímatel vůči nájemci uplatnit ve lhůtě nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne skončení nájmu nebo ode dne předání předmětu nájmu, podle toho, která z těchto právních skutečností nastala později.

6.9. V případě, že sídlo nájemce nebo provozovna je evidována na adrese předmětu nájmu, má nájemce za povinnost ve lhůtě do šedesáti (60) dnů ode dne skončení nájmu své sídlo nebo provozovnu převést na jinou adresu. Neučiní-li tak, po marném uplynutí této lhůty toto

učiní pronajímatel na náklady nájemce, který má pak za povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, za každé jedno porušení. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody.

6.10. Ať již nájem skončí jakýmkoliv způsobem, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou vlastník budovy, pronajímatel nebo nový nájemce získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

Článek VII.

Závěrečná ujednání smluvní stran

7.1. Vše, co není touto smlouvou ujednáno, se jinak řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími s touto smlouvou související právními předpisy.

7.2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že vzhledem k tomu, že na straně nájemce leží zákonná povinnost zveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, účinnost této smlouvy nastane až jejím zveřejněním.

7.3. Pokud je nebo se stane některé ujednání této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nejsou tím dotčeny jiná ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny současně takové ujednání nahradit jiným. Smluvní strany si doručují do datových schránek.

7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.

7.5 Tuto smlouvu lze doplnit či měnit vzájemně sjednanými písemnými vzestupně číslovanými dodatky.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu, nežádají změn ani doplnění a jako správnou jí při existenci vážné a svobodné vůle, nikoliv v omylu, tísní či nápadně nevýhodných podmínek podepisují.

7.7. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem smluvních stran.

.....
JL services s.r.o. – pronajímatel,
zastoupená Janou Stojecovou, jednatelkou

.....
ČSAD Liberec, a.s. - nájemce,
zastoupená Martinem Bobkem,
předsedou představenstva

Dne,