

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

## 1) Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 23 Louny  
IČ 00265209  
DIČ CZ00265209  
zastoupené Ing. Libuší Machillovou, ředitelkou Městské pečovatelské služby s denním stacionářem Louny, příspěvkovou organizací, na základě Smlouvy na zajištění správy bytových jednotek a prostor sloužících podnikání ve vlastnictví města Loun č.j. MULNCJ 52427/2015/OSM ze dne 01.07.2015, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.03.2017  
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## 2) LN - AUDIT s.r.o.

se sídlem Na Valích 510, 440 01 Louny  
IČ 25408232  
DIČ CZ25408232  
zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 16000  
zastoupená jednatelem společnosti Tomášem Horou  
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 308 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 376 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova s č. p. 510, objekt k bydlení, v obci Louny, nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Louny, okres Louny.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá a touto smlouvou již pronajal nájemci část budovy s č.p. 510 uvedené v odst. 1 článku I. této smlouvy, a to prostory sloužící k podnikání v 1.poschodí o výměře 96,70 m<sup>2</sup>.
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odst. 1. a odst. 2. článku I. této smlouvy je mu dobře znám a že za podmínek stanovených touto smlouvou tyto nemovitosti do nájmu přijímá. Nájemce dále prohlašuje, že nebude po pronajímateli nárokovat případné investice, které vloží do předmětu nájmu.

### II.

#### Užití předmětu nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou za účelem kanceláře – daňové poradenství, účetnictví, auditorská činnost.

3. Nájemce bude předmět nájmu užívat způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru věci.

### **III.**

#### **Doba trvání nájmu**

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.10.2018 do 30.09.2023.
2. Smlouva o nájmu může být prodloužena o dalších 5 let, a to v případě, že se rozhodne pronajímatel předmět nájmu dále pronajímat a nájemce současně písemně požádá, nejpozději do šesti (6) měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu.
3. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
5. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětných prostor, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě.
6. Nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od doručení odstoupení předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Odstoupením od smlouvy nebo uplatnění výpovědi smlouvy není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě a nárok na náhradu škody.
7. Skončení smluvního vztahu podle odst. 3 článku III. této smlouvy a odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení výpovědi nebo odstoupení druhé ze smluvních stran.

### **IV.**

#### **Nájemné a služby**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné za předmět nájmu ve výši 9.863 Kč.  
Nájem vybrané nemovité věci je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně. Za DUZP se považuje vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
2. Výše nájemného bude každoročně upravována o průměrnou míru inflace (CPI) předcházejícího roku, zveřejněnou ČSÚ. Výši nájemného pro příslušný rok oznámí pronajímatel písemně nájemci do 31.01 příslušného kalendářního roku.
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. číslo účtu 1020795319/0800, variabilní symbol 2971.
4. Nájemné je splatné do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky a to za každý i započatý den prodlení.
6. Služby (např. odvoz odpadu, dodávku energií) zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.

### **V.**

#### **Práva a povinnosti**

##### **Povinnosti a práva nájemce:**

1. Nájemce je povinen zajistit a provádět na vlastní náklady řádně správu, běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a to platí i pro technická zařízení pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána nájemcem.

2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
3. V případě provádění oprav a rekonstrukcí pronajímatelem se nájemce zavazuje strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětu nájmu, bez nároku na náhradu škody.
4. Nájemce odpovídá za škody způsobené i zaviněním z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti jím samým, jeho zaměstnanci, dodavateli, zákazníky a jinými osobami a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele není oprávněn s předmětem nájmu nakládat v rozporu s touto smlouvou. Zejména nesmí bez předchozího písemného souhlasu provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
7. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
8. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostorů sloužících podnikání, dodržovat právní předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších bezpečnostních, hygienických, veterinárních a ekologických opatření vztahujících se k předmětu nájmu.
9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti této smlouvy odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude stanoveno jinak. Pro případ nesplnění této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,-Kč (slovy Desettisíckorunčeských). Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v odstavci II. a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět nájmu.
11. Pro nájemce platí zákaz instalace výherních automatů. V případě instalace je toto považováno za hrubé porušení smlouvy o nájmu a je důvodem k výpovědi.
12. V případě porušení smluvní povinnosti podle odst. 5, 6, 10 a 11 článku V. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč (slovy Pěttisíckorunčeských) za každé porušení zvlášť. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

#### **Povinnosti pronajímatele:**

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel hradí ze svého daň z nemovitosti a základní pojištění objektu. Ostatní pojištění a poplatky hradí na své náklady nájemce.

#### **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nebude uplatňovat náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 Drobné opravy a běžná údržba.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.

4. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah dle této smlouvy se nevztahuje ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění předmětu této smlouvy představuje po dobu nezbytně nutnou právní titul pro zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
7. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že zpracovatel smlouvy je povinen ji poskytnout městu Louny ve strojově čitelném formátu tak, aby mohla být uveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 NOZ, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správci registru smluv město Louny, zastoupené Městskou pečovatelskou službou s denním stacionářem Louny, příspěvkovou organizací.
11. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
12. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
13. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

#### Doložka

dle § 39 odst. 1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č. 244/2018 ze dne 03.09.2018. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněný na úřední desce ode dne 15.08.2018 do dne 31.08.2018.

V Lounech dne 6.9.2018

V Lounech dne 6.9.2018

.....  
Ing. Libuše Machillová, ředitelka MPS  
**Město Louny**

.....  
Tomáš Hora, jednatel  
**LN - AUDIT s.r.o.**