



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Mladá Boleslav
se sídlem: Komenského nám. 61/II
293 01 Mladá Boleslav
zastoupené [redacted] primátorem
IČO: 00238295
DIČ: CZ00238295
bankovní spojení: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: [redacted]
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná
v obchodním rejstříku
bytem Havlíčkova 1204, Mladá Boleslav 293 01
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem stavební parcely č. 7557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 38 m², jejíž součástí je budova bez čp/če (obchod - stánek FOKY v ulici Havlíčkova, Mladá Boleslav), vše zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Mladá Boleslav (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost do užívání, tj. stavbu (stánek FOKY) bez čp/če o celkové výměře podlahové plochy 27,02 m² na stavební parcele č. 7557, za účelem provozování rychlého občerstvení (dále jen „prostory“).
3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně k provozování rychlého občerstvení a nájemce pronajaté prostory do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.
4. Pronájem prostorů byl vyvěšen na úřední desce od 5. 11. 2018 do 21. 11. 2018.

III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostor pronajímateli nájemné:

budova – prostor sloužící k podnikání	2.809,- Kč
Měsíční nájemné celkem	2.809,- Kč
Roční nájemné	33.708,- Kč

Výpočet nájemného dle směrnice QS 72-02

	m ²	Kč/m ²	Celkem Kč
hlavní plocha	14,25	131,95	1.880,29
sklad	6,52	79,17	516,19
Ostatní plocha	6,25	65,975	412,344
Celkem za pronájem			2.809,-

2. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
3. S ohledem na § 56a odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na skutečnost, že se nájemní smlouva sjednává na dobu delší než 48 hodin nepřetržitě, je nájem prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.
4. Nájemné ve výši 2.809,- (slovy: dvatisíceosmsetdevět korun českých) bude nájemce platit měsíčně bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u České spořitelny, a.s. pod č. účtu [REDAKCE] konstantní symbol 379, variabilní symbol [REDAKCE]
5. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
6. Pokud by nájemce mohl prostory užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.
7. Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné upraveno nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle míry inflace spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku úředně deklarované v České republice Českým statistickým úřadem za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy prostor, které jsou třeba pro zajištění využití prostorů dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostorách. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.
2. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele, a to formou dodatku k této smlouvě. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

3. Případné technické zhodnocení předmětu nájmu, resp. prokázané náklady na jeho pořízení, které bude chtít pronajímatel po skončení nájmu zanechat, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. To znamená, že prokázané náklady na jeho pořízení budou ve stejné výši jako věcné nájemné. Po právní stránce platí, že pronajímatel se zavázal k úhradě nákladů na technické zhodnocení podle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a k úhradě dojde započtením věcného plnění nájemného a prokázaných nákladů nájemce, jak je výše uvedeno. K tomu vystaví pronajímatel splátkový kalendář s vyznačením tohoto zápočtu. Nájemce vystaví fakturu, která nebude proplacena, ale započtena.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby takto odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.
5. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě, tj. k provozování rychlého občerstvení.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostorů. Přitom si strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této smlouvy považují náklady ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
7. Nájemce se zavazuje pravidelně a řádně zabezpečovat a z vlastních prostředků hradit veškeré služby související s provozem pronajatého objektu např. vodné, stočné, elektřinu, topení, odvoz odpadků aj., obdobně hradit veškeré povinnosti související s užíváním svěřeného objektu (daně, poplatky, pojistné apod.), pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
8. Nájemce se zavazuje řádně zabezpečovat a z vlastních prostředků hradit revize elcktroinstalace, hromosvodu, vybavení objektu hasícími přístroji a jejich revize příp. kontroly a provoz PZTS (poplachové zabezpečovací a tísňové systému).
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
10. Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostorů alespoň jednou za tři měsíce.
12. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání prostor, zajistí také odvoz tohoto odpadu na určenou skládku, popř. také jeho ekologickou likvidaci. Za tímto účelem bez zbytečného odkladu smluvně upraví své vztahy k osobě odborně a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.
13. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu prostorů bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty a pořádku ponese nájemce ze svého.
14. Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu prostorů před vznikem požáru.
15. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostorů při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostorů bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostorů.

V.

Smluvní pokuty a poplatky z prodlení

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostorů po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.
4. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VI.

Zahájení a skončení nájmu prostorů

1. Nájem prostorů se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostorů bude zahájen dne 1. 3. 2019.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
4. Smluvní strany si ujednaly rozdílně od ustanovení § 2312 občanského zákoníku, že smlouvu lze ukončit výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Jinak se skončení nájmu řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku.
5. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostorů.

VII.

Zveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva včetně jejích příloh, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění, může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv zveřejní pronajímatel.
3. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

VIII.

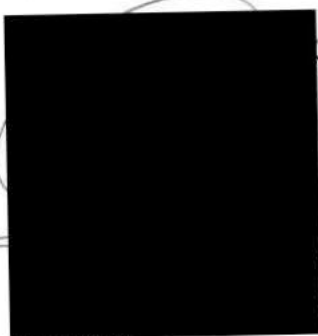
Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

2. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.
3. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními, občanského zákoníku, zejm. § 2201 a násl. občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomylnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

18. 03. 2019

V Mladé Boleslavi dne



primátor

14. 03. 2019

V Mladé Boleslavi dne

Nájemce:

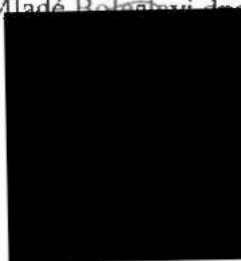


DOLOŽKA

Toto právní jednání Statutárního města Mladá Boleslav bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích schváleno Radou města Mladá Boleslav usnesením č. 488 ze dne 18. února 2019.

18. 03. 2019

V Mladé Boleslavi dne



vedoucí odboru
Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav