

Smlouva o nájmu prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, 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 MUDr. Raduanem Nwelati, primátorem
IČO: 002 38 295
DIČ: CZ00238295
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

a

Nájemce:

Občanská demokratická strana, oblastní sdružení Mladá Boleslav
se sídlem: Palackého 863
293 01 Mladá Boleslav
zastoupená [REDAKCE]
IČO: 161 92 656

II. Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem prostoru č. **1307/2** nacházejícího se v I. podzemním podlaží domu č.p. 1307, ul. Havlíčkova, v části obce Mladá Boleslav II, postaveném na pozemcích stavebních parcel č. 5868 a č. 6269, v k.ú. Mladá Boleslav, zapsaném na LV č. 14056 a č. 4801 pro katastrální území Mladá Boleslav (dále jen „prostory“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část prostoru č. **1307/2** (sklad 1) o celkové výměře podlahové plochy 65,36 m². Tato část prostoru slouží dle pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu k účelu sklad.
3. Pronajímatel přenechává uvedený prostor nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako sklad 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 25.6.2014 do 12.7.2014.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru pronajímateli nájemné, které je sjednáno na základě udělení výjimky ve výši nájemného ze směrnice QS 72-02 usnesením RM č. 5648 ze dne 17.7.2014 takto:

sklad 1	- 65,36 m ² x 131,95 Kč x 0,6 x 0,8 x 0,5	= 2.070,- Kč
Roční nájemné celkem		24.840,- Kč
Měsíční nájemné		2.070,- Kč
Další platby – zálohy na služby:		
1. teplo	24.000,- Kč ročně,	2.000,- Kč měsíčně
2. elektřina	1.200,- Kč ročně,	100,- Kč měsíčně
Celkem služby měsíčně:		2.100,- Kč
Roční nájemné se zálohami za služby celkem		50.040,- Kč
Měsíční nájemné se zálohami za služby		4.170,- Kč

a) nájemné

- I. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
- II. S ohledem na § 56 odst. 3 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 nebytového prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na teplo (vytápění prostor):

- I. Náklady na vytápění prostor nájemce uhradí pronajímateli zálohově v částce, která bude stanovena podle ceny účtované dodavatelem tepla a podle obecně závazných právních předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že těmito obecně závaznými právními normami jsou ke dni uzavření této nájemní smlouvy vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.
- II. Podle ustanovení § 2 písm. h) vyhlášky č. 372/2001 Sb. topné období je nejvýše dvanáctiměsíční.
- III. Roční zúčtování období začíná dnem 1. ledna.
- IV. Na úhradu nákladů za vytápění nebytových prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 24.000,- Kč za rok.
- V. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 2.000,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

c) náklady na elektrickou energii:

- I. Nájemce se zavazuje hradit náklady na el. energii, podle spotřeby zaznamenané instalovaným odečítacím elektroměrem za sazbu platnou v době odečtu. Měsíční záloha pro první kalendářní rok smlouvy se sjednává ve výši 100,- Kč a bude placena spolu s nájemným.
- II. Pronajímatel vystaví fakturu s ročním vyúčtováním záloh do 15 dní od doručení vyúčtování dodavatelem el. energie.
- III. Přeplatek či nedoplatek jsou splatné do 15 dnů od předložení vyúčtování. Není – li v této smlouvě ujednáno jinak, bude pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování použito příslušných ustanovení zákona č. 67/2013 Sb.

f) rekapitulace:

- I. Nájemné za užívání prostor a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 50.040,- Kč za rok.
- II. Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytového prostoru spojeno bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav, pod č. 3050505/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol 1307002.
- III. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- IV. Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytových prostor spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy.
- V. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení jejich vyúčtování.
- VI. Pronajímatel se zavazuje, že případný přeplatek na úhradách těchto nákladů nájemci zaplatí bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů po provedení jejich vyúčtování.
- VII. Pokud by nájemce mohl prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy prostorů, 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 prostoru. 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.

6. Nájemce bude v pronajatých prostorech poskytovat lékařské služby a provozovat lékařskou knihovnu.
7. 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. 258/1995 Sb. ve znění účinném ke dni 31.12.2013.
8. 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 povinnosti vznikla.
9. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen ve své obvyklé provozní době a po předchozím ohlášení umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostorů alespoň jednou za tři měsíce.
11. 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.
12. 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 prostor před vznikem požáru.
13. 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 úrok z prodlení ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby včetně eventuálního nedoplatku za vyúčtování služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
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. Zaplacená smluvní pokuta zahrnuje náhradu nájemného, kterou by měl jinak po skončení/zániku nájmu do doby skutečného vyklizení prostor nájemce hradit pronajímateli.
4. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí nájemci poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

5. 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. Zvláštní ujednání

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 ČSÚ za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena. Změna nájemného je účinná od prvního dne měsíce následního po doručení oznámení nájemci.

VII. Zahájení a skončení nájmu prostorů

1. Nájem prostorů se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostorů bude zahájen dne 1.8.2014.
2. Skončení nájmu se řídí ustanoveními § 2225 až 2234 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
4. 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 prostor.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dvě 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 lehkomyšlnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mladé Boleslavi dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
MUDr. Raduan Nwelati
primátor

.....
Josef Vynikal
místopředseda OS ODS

DOLOŽKA

Tento právní úkon Statutárního města Mladá Boleslav byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích schválen Radou města Mladá Boleslav usnesením č.5648 ze dne 17. 7. 2014.

V Mladé Boleslavi dne.....

.....
Ing. Jiří Pavlousek
vedoucí odboru
Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav