

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 172/2009/OŠKTv

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Statutární město Mladá Boleslav
se sídlem: Komenského nám. 61/II
293 01 Mladá Boleslav
IČ: 00238 295
zastoupené: [REDAKCE], primátorem
DIČ: CZ 00238295
bankovní spojení: Komerční banka a.s.,
pobočka Mladá Boleslav, číslo účtu: 621181/0100

a

Nájemci:

1. Josef Hloušek, nar. [REDAKCE]
bytem [REDAKCE]
2. Jan Zajiček, nar. [REDAKCE]
bytem [REDAKCE]

uzavírají podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, nájemní smlouvu tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

II.

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor, jejichž specifikace je uvedena v článku IV. této smlouvy. Účelem této smlouvy je úprava vzájemných vztahů smluvních stran, práv a povinností pronajímatele a nájemců nebytových prostor, označených v článku IV.

III.

Účel nájmu

Účelem nájmu smluvní strany rozumí účel, ke kterému budou nebytové prostory nájemcem užívány. Smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemci budou nebytové prostory užívat ke své podnikatelské činnosti s oborem činnosti provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti jako fitness studio. Záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce od 13. 3. 2009 do 1. 4. 2009, pronájem byl doporučen výběrovým řízením č. 1/2009/OŠKTv dne 29. 4. 2009 a schválen Radou města pod číslem usnesení 3740 ze dne 28. 5. 2009.

IV.

Předmět nájmu, výše nájemného

Statutární město Mladá Boleslav je výlučným vlastníkem nebytového prostoru – tlakově odolný kryt v Mladé Boleslavi, Havlíčkova 1000, v části obce Mladá Boleslav II, Havlíčkova ulice. Nemovitost je zapsána v KN vedeném KÚ pro Středočeský kraj, KP Mladá Boleslav na LV 10001.

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 373 m², z toho 230 m² užitné plochy, 32 m² skladové plochy a 111 m² ostatní plochy (chodby, WC, apod.)

Nájemci pronajatý nebytový prostor do užívání přijímají a zavazují se, že ho budou užívat k výše uvedenému účelu a že za jeho užívání budou platit pronajímateli nájemné ve výši:

Roční nájemné celkem	72.000,- Kč včetně DPH
Čtvrtletní nájemné	18.000,- Kč včetně DPH

V.

Nájemné a úhrada dodávek

a) nájemné

Nebude-li ujednáno jinak, nájemné z nebytových prostor bude pravidelně, vždy ke dni 1. dubna každého roku v němž bude nájemní vztah smluvních stran založený touto smlouvou trvat, přiměřeně upraveno - valorizováno dle míry inflace úředně deklarované v České republice (výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem) za nejbližší předcházející kalendářní rok.

Nájemné bude placeno pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to v částce rovnající se jedné čtvrtině ročního nájemného. První nájemné je splatné v šestém měsíci po podpisu smlouvy.

b) náklady na vytápění nebytových prostor

Nebytový prostor není vytápěn. V případě, že nájemci po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na vlastní náklady zřídí přípojku dálkového vytápění, jsou povinni uzavřít smlouvu s dodavatelem energií. V případě zbudování lokálního vytápění, opět s předchozím písemným souhlasem vlastníka, jdou všechny provozní náklady tohoto vytápění na vrub nájemců.

c) náklady na elektrickou energii:

Nájemci se zavazují uzavřít smlouvu s dodavatelem energií.

d) náklady na odběr studené vody

Nájemci se zavazují uzavřít smlouvu s dodavatelem studené vody.

e) rekapitulace:

Nájemné z nebytových prostor bylo smluvními stranami ujednáno v celkové částce 72.000,- Kč za rok, za podmínky předchozí realizace investic uvedených v nabídce ze dne 17.2.2009, která je přílohou této smlouvy. Čtvrtletní splátka na úhradu za toto plnění činí 18.000,- Kč.

Nájemné bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u Komerční banky a.s., pobočky v Mladé Boleslavi, pod č. 19-5787850297/0100 , variabilní symbol 3740.

Smluvní strany berou na vědomí, že peněžité závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet věřitele u jeho banky. Je-li peněžité závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením příslušné finanční částky věřiteli.

Pokud by nájemci mohli nebytový prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, mají nájemci nárok na poměrnou slevu z nájemného.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemci nesou veškeré náklady na eventuální stavební úpravy nebytového prostoru, které jsou třeba pro zajištění využití prostor dle předmětu této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se Stavebním zákonem nebo technické potřeby pro technologie umístěné v nebytových prostorách. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem. K veškerým úpravám nebo jiným změnám v najatých nebytových prostorách, ať již stavebním řízení nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a také stavebního úřadu. Po skončení nájmu se nájemci zavazují bezúplatně převést na pronajímatele svůj nárok na případné zhodnocení nebo vynaložené náklady na úpravy či změny najatého nebytového prostoru.

Pronajímatel umožní nájemcům, aby takto vynaložené náklady použili ve svém účetnictví.

Nájemci jsou oprávněni užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžným udržováním nebytových prostor ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemci odpovídají za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemci nejsou oprávněni přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.

Nájemci nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor alespoň jednou za tři měsíce.

Nájemci se zavazují, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání nebytových 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.

Nájemci se zavazují, že po dobu trvání nájmu nebytových prostor bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek, a v zimních měsících také bezpečnou schůdnost chodníku přiléhajícího k nebytovým prostorám. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty, pořádku a schůdností předmětné komunikace poneseu nájemci ze svého.

Nájemci berou na vědomí, že zřizování reklamních tabulí a jejich instalace na objektu, v němž se nebytové prostory nacházejí, jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele a popř. také povolením stavebního úřadu.

Nájemci se zavazují, 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 nebytových prostor před vznikem požáru.

Po skončení nájmu jsou nájemci povinni nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedli s písemným souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení nájmu. Pro případ porušení této povinnosti nájemci si účastníci sjednávají smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení nájemců s vyklizením a předáním najatých nebytových prostor.

Předání a převzetí nebytových prostor při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytových prostor, stavy elektroměru a vodoměru, event. jiných měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti.

VII.

Smluvní pokuty

Nájemci se zavazují, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli poplatky z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemci se zavazují, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného ke dni vzniku tohoto prodlení.

Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování poplatku z prodlení nebo smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VIII.

Zahájení a skončení nájmu nebytových prostor

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou v trvání 15-ti roků s účinností od 1. července 2009.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb. i nájemci jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně při porušení kterékoliv ze smluvních podmínek nebo změny zákonných vstupů, není-li dohodnuto jinak.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V případě zániku nájmu jsou nájemci povinni nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení nebytových prostor.

IX.

Závěrečná ujednání

Ze všech práv a povinností uvedených v této smlouvě jsou nájemci oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Tato nájemní smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva exempláře obdrží pronajímatel a dva nájemci.

Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

Provedené škrty a doplnění ve smlouvě byly učiněny z vůle obou smluvních stran před podpisem smlouvy.

Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění jeho změn a doplňků, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem.

V Mladé Boleslavi dne

Za pronajímatele:

Nájemci

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. 3740 ze dne 28. 5. 2009.

V Mladé Boleslavi dne

Mgr. Václav Kalát
vedoucí odboru
Odbor školství, kultury a tělovýchovy
Magistrát města Mladá Boleslav

2.0 - Plánovaná podoba prostor

2.1 Úprava vnitřních prostor

Cílem rekonstrukce bunkru je:

- napojení se na teplovod
- rozvody teplé vody po celém objektu
- instalace radiátorů
- vytvoření nového systému osvětlení bez použití svítidel s vysokou energetickou náročností
- vybudování nového hygienického zázemí důstojného pro fitness (sprechy, inovace toalet, vyhovující šatní prostory)
- rekonstrukce stěn – výplně děr ve zdech, celkové štukování, malba
- rekonstrukce podlahy – výplně děr, odstranění nerovností způsobených předchozím nájemcem, pokládka zátěžového koberce
- vytvoření nové elektroinstalace
- odstranění zbytků odpadu a sutí po předchozím nájemci

2.2 Úprava vnějších prostor

Plně si uvědomujeme, že žádný záměr nemůže sloužit všem. Pro obyvatele žijící v blízkosti tlakového bunkru, kteří nemají zájem na aktivním odpočinku ve fitness centru, máme připravenou alespoň odměnu v podobě vytvoření důstojného venkovního obrazu:

- vystřihání prorůstajících křovin
- odstranění odpadu
- rekonstrukce vstupu zahrnující odstranění rozbitého obložení a nový nátěr
- oprava plotu včetně natření ochranným nátěrem
- odstranění písku navezeného pro přístavbu únikového východu
- zasetí nového trávníku
- rekonstrukce venkovních přívodů vzduchu včetně nátěru