

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 [redacted] primátorem

IČO: 002 38 295

DIČ: CZ00238295

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav

číslo účtu: 3050505/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

MUDr. Jana Heřmanská, nar. [redacted]

bytem [redacted], IČO: 720 53 879

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem domu č.p. 1320 na stavební parcele č. 5867 v ulici Jiráskova v k. ú. Mladá Boleslav, zapsaném na LV č. 10001 pro katastrální území Mladá Boleslav (dále jen „dům“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě do užívání prostor č. **1320/13** (ordinace) o celkové výměře podlahové plochy 70,20 m², které se nachází v 1. nadzemním podlaží uvedeného domu (dále jen „prostory“). Tento dům slouží dle pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu pro účely městské polikliniky.

3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako ordinaci dentální hygieny 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 16. 10. 2014 do 3. 11. 2014.

III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné:

1. provozovna	- 26,10 m ² x 131,95 Kč	=	3.443,90 Kč
2. sklady	- 7,90 m ² x 131,95 Kč x 0,6	=	625,44 Kč
3. společné prostory	- 36,20 m ² x 131,95 Kč x 0,5	=	2.388,30 Kč
Roční nájemné celkem			77.496,- Kč
Měsíční nájemné			6.458,- Kč

Další platby – zálohy na služby:

1. teplo	15.600,- Kč ročně,	1.300,- Kč měsíčně
2. vodné stočné	3.600,- Kč ročně,	300,- Kč měsíčně
3. úklid	6.000,- Kč ročně,	500,- Kč měsíčně
4. elektřina	13.600,- Kč ročně,	1.300,- Kč měsíčně
Celkem služby měsíčně:		3.400,- Kč

Roční nájemné se zálohami za služby celkem 118.296,- Kč

Měsíční nájemné se zálohami za služby 9.858,- 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 prostoru sloužícího podnikání dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění prostor sloužících podnikání:

- I. Náklady na vytápění prostoru sloužícího podnikání nájemce uhradí pronajímatel 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 prostoru sloužícího podnikání se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 15.600,- Kč za rok.
- V. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 1.300,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

c) náklady na vodu a stočné:

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování vody.
- II. Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 3.600,- Kč ročně.
- III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce 300,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

d) náklady na úklid společných prostor:

- I. Na úhradu nákladů za úklid společných prostor v domě, v němž se prostor sloužící podnikání nachází, se nájemce zavazuje platit pronajímateli úhradu ve výši 6.000,- Kč ročně.
- II. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny, tj. v částce 500,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

e) 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 1.300,- Kč a bude placena spolu s nájmem.
- 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 z prostoru služícího podnikání a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 118.296,- Kč za rok.
- II. Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem prostoru služícího podnikání 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 132013.
- 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 prostoru služícího podnikání 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 služící podnikání 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 prostoru služícího podnikání, které jsou třeba pro zajištění využití prostoru služícího podnikání dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostoru služícího podnikání. 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 prostor sloužící podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.
6. Nájemce bude v pronajatém prostoru sloužícího podnikání provozovat činnosti spojené s provozem ordinace dentální hygieny.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostoru sloužícího podnikání. 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 přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostoru sloužícího podnikání 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 prostoru sloužícího podnikání, 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 po dobu trvání nájmu prostoru sloužícího podnikání bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek, a v zimních měsících také bezpečnou schůdnost chodníku přiléhajícího k domu, ve kterém se prostor sloužící podnikání nachází. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty, pořádku a schůdností předmětné komunikace ponese nájemce ze svého.
13. 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 prostoru sloužícího podnikání před vznikem požáru.
14. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostor sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání bude pořízen

písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostoru služičiho podnikání.

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. 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. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor služičí podnikání 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.
5. 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.
6. 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.

VII.

Zahájení a skončení nájmu prostor služičích podnikání

1. Nájem prostor služičích podnikání se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostor služičích podnikání bude zahájen dne 1.1.2015.
2. Skončení nájmu se řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
4. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory služičí podnikání vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor služičích podnikání.

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:

Nájemce:

.....
MUDr. Raduan Nwelati
primátor

.....
MUDr. Jana Heřmanská

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 39 ze dne 13. 11. 2014.

V Mladé Boleslavi dne.....

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