



**Smlouva o nájmu nebytových prostor**  
č. 14/2003

Niže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., zákona č. 529/1990 Sb., zákona č. 229/1991 Sb. a s předchozím souhlasem Magistrátu města Mladá Boleslav, nájemní smlouva tohoto znění:

**I.**  
**Smluvní strany**

**Pronajímatel:**

Statutární město Mladá Boleslav  
se sídlem: Magistrátu města na adrese Komenského nám. 61,  
293 01 Mladá Boleslav  
IČO: 238295  
DIČ: není plátcem DPH  
bankovní spojení: ČSOB Mladá Boleslav  
číslo účtu: 3050505/0300

zastoupeno na základě plné moci  
obchodní společností D o m o s spol. s r. o.  
se sídlem Mladá Boleslav, Jaselská 65/II  
IČO: 45718661  
tel.: [REDACTED]  
fax.: [REDACTED]  
zast. [REDACTED], jednatelem  
na straně jedné

a

**Nájemce:**

Soukromá střední odborná škola a SOU MAJA s.r.o.  
se sídlem Viničná 463, Mladá Boleslav,  
zastoupena paní Mgr. Janou Dyršmidovou, jednatelkou  
společnosti  
IČO: 25121367  
v obchodním rejstříku zapsán  
bankovní spojení: KB Praha 8  
číslo účtu: 19-3935340207/0100  
tel.: 326321872  
na straně druhé



## 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 nájemce nebytových prostor, označených v článku IV.

## III.

### Účel nájmu

Účelem nájmu strany rozumí účel, ke kterému budou nebytové prostory nájemcem užívány.

Smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemce bude nebytové prostory užívat ke své podnikatelské činnosti výhradně jako prostory pro výuku středoškolské mládeže.

Pronájem byl schválen orgány Statutárního města Mladá Boleslav na jednání dislokační komise pod číslem usnesení 20/5 ze dne 26.5.2003 a Rady magistrátu pod číslem usnesení č.607 ze dne 10.7.2003.

## IV.

### Předmět nájmu, výše nájemného a služeb

Statutární město Mladá Boleslav je výlučným vlastníkem nebytového prostoru domě čp. 107, Želozná ulice v Mladé Boleslavi.

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 243,1 m<sup>2</sup>, nacházející se v uvedeném objektu.

Předmět nájmu tvoří následující nebytové prostory o těchto místnostech za tuto výši nájemného:

|             |   |       |                |   |          |   |             |
|-------------|---|-------|----------------|---|----------|---|-------------|
| 1) učebna   | - | 34,70 | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 18.460,- Kč |
| 2) sklad    | - | 17,20 | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 5.246,- Kč  |
| 3) chodba   | - | 10,80 | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 3.294,- Kč  |
| 4) učebna   | - | 25,20 | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 13.406,- Kč |
| 5) učebna   | - | 32,10 | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 17.077,- Kč |
| 6) učebna   | - | 32,10 | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 17.077,- Kč |
| 7) chodba   | - | 9,20  | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 2.806,- Kč  |
| 8) kuchyně  | - | 17,60 | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 9.363,- Kč  |
| 9) kancelář | - | 9,60  | m <sup>2</sup> | x | 532,- Kč | = | 5.108,- Kč  |
| 10) WC      | - | 9,00  | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 2.745,- Kč  |
| 11) chodba  | - | 6,20  | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 1.891,- Kč  |
| 12) chodba  | - | 7,60  | m <sup>2</sup> | x | 305,- Kč | = | 2.318,- Kč  |



|            |   |       |    |   |          |   |            |
|------------|---|-------|----|---|----------|---|------------|
| 13) chodba | - | 14,90 | m2 | x | 305,- Kč | = | 4.546,- Kč |
| 14) chodba | - | 3,10  | m2 | x | 305,- Kč | = | 947,- Kč   |

Roční nájemné celkem 104.284,- Kč  
Čtvrtletní nájemné 26.071,- Kč

Další platby - zálohy na služby:

|                |   |             |        |             |            |
|----------------|---|-------------|--------|-------------|------------|
| 1. teplo       | - | 42.000,- Kč | ročně, | 10.500,- Kč | čtvrtletně |
| 2. voda        | - | 4.000,- Kč  | ročně, | 1.000,- Kč  | čtvrtletně |
| 3. el. energie | - | 30.000,- Kč | ročně, | 7.500,- Kč  | čtvrtletně |

Celkem služby čtvrtletně: 19.000,- Kč

**Celkem platba čtvrtletně 45.071,- Kč.**

## V.

### Nájemné a úhrada za služby

#### 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.

#### b) náklady na vytápění nebytových prostor :

Náklady na vytápění nebytových prostor nájemce uhradí pronajímateli v částce, která bude stanovena podle ceny účtované dodavatelem tepla a TUV 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 průmyslu a obchodu č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele, ve znění vyhlášky č. 85/1998 Sb.



Podle ustanovení § 2 odst. 1 vyhlášky č. 245/1995 Sb. topné období začíná dnem 1. ledna a končí dnem 31. prosince téhož roku.

Podle ustanovení § 6 odst. 1 vyhl. č. 245/1995 Sb., ve znění vyhl. č. 85/1998 Sb., roční zúčtování období začíná dnem 1. ledna.

Na úhradu nákladů za vytápění nebytových prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 42.000,- Kč za rok. Úhrada ve výši jedné čtvrtiny zálohy, tj. v částce 10.500,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

#### **c) náklady na vodu a stočné**

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 studené vody.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 4.000,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 1.000,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

#### **d) náklady na elektrickou energii:**

Na úhradu nákladů za el. energii se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 30.000,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 7.500,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

#### **e) rekapitulace:**

Nájemné z nebytových prostor a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 180.284,- Kč za rok. Čtvrtletní splátka na úhradu za toto plnění činí 45.071,- Kč.



Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytových prostor spojeno bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočky v Mladé Boleslavi, pod č. 3050505/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol 13/2003.

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

Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytových prostor spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy, popř. bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku a doručení příslušných podkladů od dodavatelů těchto služeb, nejpozději však dne 31. srpna každého roku za rok předcházející.

Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení jejich vyúčtování.

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.

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

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce nese 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, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si souhlas pronajímatele a také stavebního úřadu.

Pronajímatel umožní nájemci, aby takto vynaložené náklady použil ve svém účelnictví.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.



Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

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.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorech jakékoliv stavební úpravy.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor alespoň jednou za tři měsíce.

Nájemce se zavazuje, 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 odborné a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.

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

Nájemce bere 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.

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 nebytových prostor před vznikem požáru.

Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.



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. Protokol o předání a převzetí nebytových prostor opatřený stanovisky předávajícího a přejímajícího je označen jako příloha č. 1 a tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

## VII.

### Zahájení a skončení nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem nebytových prostor bude zahájen dne 1.8.2003.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak.

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

## VIII.

### Smluvní pokuty

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % (slovy: Tři desetiny procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby včetně eventuálního nedoplatku za vyúčtování služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje, 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 v této smlouvě, resp. V dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.



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.

## IX.

### Zvláštní ujednání

Nájemce se zavazuje, že pravidelně, vždy nejpozději dvacátého dne měsíce března každého kalendářního roku, v němž bude nájemní vztah založený touto smlouvou trvat, uzavře s pronajímatelem dohodu o změně této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Předmětem této dohody bude ujednání smluvních stran, kterým bude přiměřeně upraveno ujednání o výši nájemného a ujednání o výši záloh na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Dohodu o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor vyhotoví pronajímatel a nájemci doručí nejpozději ve lhůtě sedmi dnů před termínem ujednaným k jejímu uzavření. Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné a výše záloh na úhradu za služby upravena podle míry inflace úředně deklarované v České republice za poslední uplynulý kalendářní rok.

## X.

### Zánik nájmu nebytových prostor

Smluvními stranami bylo ujednáno, že vedle případů uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění, nájem nebytových prostor zaniká také v případě:

- a) nebyla-li nájemcem řádně uzavřena dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor, označená v článku IX. Nebo
- b) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytových prostor spojeno po dobu delší než dva měsíce

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





## XI. Závěrečná ujednání

Tato nájemní smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech, z nichž jeden exemplář obdrží pronajímatel, jeden zmocněnec a jeden nájemce.

Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány statutárním orgánem právnické osoby zmocněné pronajímatelem a nájemcem.

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., 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. Na důkaz toho připojuje statutární zástupce zmocněné obchodní společnosti a nájemce své podpisy.

V Mladé Boleslavi dne 25.7.2003

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Mladá Boleslav  
zastoupeno zmocněncem

[REDACTED]  
jednatel DOMOS spol. s r.o.  
[REDACTED]