

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

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

### 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:** **Mgr. Tomáš Rýdl – Hudební škola Yamaha**  
Fyzická osoba podnikající pod IČO: 736 18 381  
se sídlem: Jičínská 244, 293 01 Mladá Boleslav

(dále jen „nájemce“)

### II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného výlučným vlastníkem nebytového prostoru č. 773/101 o celkové výměře podlahové plochy 244,01 m<sup>2</sup>, který se nachází v I. podzemním podlaží domu čp. 773 v ulici Čechova, na stp. 2639 v části obce Mladá Boleslav II, v k.ú. Mladá Boleslav, vše zapsané na l.v.č. 19077 a č. 19075 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část prostoru sloužícího podnikání č.773/101 v uvedeném domě – tj. kancelář č. 8 (v projektové dokumentaci označenou 0,5) s příslušenstvím o celkové výměře 35,40 m<sup>2</sup>. Tato část uvedeného prostoru k podnikání se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu (dále jen „prostor sloužící podnikání“).

3. Pronajímatel přenechává prostor sloužící podnikání nájemci do užívání výhradně jako učebnu pro vyučování hry na hudební nástroje a nájemce prostor sloužící podnikání do užívání přijímá a zavazuje se, že jej bude užívat výhradně k uvedenému účelu, a to takovým způsobem, kterým nebudou případným hlukem rušeni okolní nájemníci.

4. Pronájem prostoru sloužícího podnikání byl vyvěšen na úřední desce pronajímatele od 21. 12. 2018 do 7. 1. 2019

### III. Nájemné a úhrada za služby

I. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné, dle směrnice QS 72-02.

1. kancelář č. 8 (v proj. dok. 0.5)	-	30,75 m <sup>2</sup>	x 131,95 x 0,8	-	3.245,97 Kč
2. WC 3x (26% z 17,87 m <sup>2</sup> )	-	4,65 m <sup>2</sup>	x 131,95 x 0,8 x 0,5	-	245,43 Kč

Měsíční nájemné zaokr.	3.491,- Kč
Roční nájemné celkem	41.892,- Kč

Další platby - zálohy na služby:

1. voda studená	-	1.200,- Kč ročně	100,- Kč měsíčně
2. elektrická energie	-	3.000,- Kč ročně	250,- Kč měsíčně
3. teplo	-	4.800,- Kč ročně	400,- Kč měsíčně

Celkem služby měsíčně: 750,- Kč

Roční nájemné se zálohami za služby celkem 50.892,- Kč

Měsíční nájemné se zálohami za služby 4.241,- Kč

#### a) nájemné:

- I. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
- II. Nebude-li ujednáno jinak, nájemné bude pravidelně, vždy ke dni 1. dubna každého roku, v němž bude nájemní vztah smluvních stran založený touto smlouvou trvat, valorizováno dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.
- III. 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.

#### b) náklady na vytápění prostor:

Náklady na vytápění prostor pronajímateli uhradí nájemce 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 smlouvy vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.

Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna.

Na úhradu nákladů za vytápění prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 4.800,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 400,- Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena.

#### c) náklady na elektrickou energii:

Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů na elektrickou energii zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování elektrické energie.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou elektrickou energii se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 3.000,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce 250,- Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena, spolu s nájemným.

**d) 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 vody.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 1.200,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce 100,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

**e) rekapitulace:**

Nájemné z prostor sloužících podnikání a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 50.892,- Kč za rok.

Nájemné z prostor bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav, pod č. účtu 3050505/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol 4246000879.

Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.

Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy.

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 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 prostoru sloužícího podnikání, které jsou třeba pro zajištění jeho využití 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 prostor sloužící podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

6. Nájemce bude pronajaté prostory sloužící podnikání užívat jako kancelář k administrativní činnosti.

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. 308/2015 Sb. v platném znění.

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 povinností vznikla.

9. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho části do podnájmu či k jinému užívání 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 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 schůdnosti 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.

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 sloužícího podnikání.

## V.

### Smluvní pokuty a úroky 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 prostoru sloužícího podnikání po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku poměrné části nájemného připadající na jeden kalendářní den za každý den prodlení. Při výpočtu poměrné části nájemného připadající na jeden kalendářní den se bude vycházet z výše ročního nájemného a z počtu dní v roce 365.
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 jeho 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

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostor bude zahájen dne 5. 2. 2019.
2. Pronajímatel i nájemce mají právo tuto smlouvu ukončit výpovědí bez uvedení důvodu. V takovém případě je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet 1. den měsíce následujícího po doručení výpovědi v písemné formě.
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.
5. Skončení nájmu se ve věcech výslovně neupravených v tomto čl. VII. smlouvy řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku

## VIII.

### Zveřejňování smlouvy

1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva, 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.

### **IX. Závěrečná ujednání**

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.
5. 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.
6. 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 25. 02. 2019

Za pronajímatele:

primátor

V Mladé Boleslavi dne 31. 07. 2019

Za nájemce:

Mgr. Tomáš Rýdl  
společník

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. 424 ze dne 4. 2. 2019.

V Mladé Boleslavi dne... **25. 02. 2019** .....



vedoucí odboru  
Odbor správy majetku  
Magistrát města Mladá Boleslav