

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 100 229

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 Městského úřadu v Mladé Boleslavi, nájemní smlouva tohoto znění:

I.

Smluvní strany

Pronajimatel:

Město Mladá Boleslav,
se sídlem Městského úřadu na adrese Komenského
náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav,
IČO: 238295,

DIČ: není plátcem DPH
bankovní spojení: ČSOB a.s.,
pobočka v Mladé Boleslavi
číslo účtu: 3053562/0300,

zastoupeno na základě plné moci udělené dne 13. ledna
1993 obchodní společností BYTOS spol. s r.o., zápis
u Městského soudu pro Prahu ze dne 1.1.1993,
oddíl C vložka 16286
se sídlem Mladá Boleslav, Jaselská 65 II.,
IČO: 47 53 51 72,
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]

zast. panem [REDACTED] jednatelem,
na straně jedné

a

Nájemce:

MUDr. Jedlička Karel, rodné číslo: [REDACTED]
bytem: [REDACTED]
IČO: 42719143,
DIČ: [REDACTED]
bankovní spojení: CSOB, a.s.
číslo účtu: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

II.

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor, jejichž specifikace je uvedena v článku III. této smlouvy.

Účelem této smlouvy je úprava vzájemných vztahů smluvních stran, práv a povinností pronajímatele a nájemce nebytových prostor, označených v článku III.

III.

Předmět nájmu

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce obce od 8.1. do 22.1.2002. Pronajmout nemovitost za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou dne 14. února 2002, usnesení číslo 2512.

Město Mladá Boleslav je vlastníkem domu čp. 1081 ulice Na Radouči v Mladé Boleslavi.

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 24,20 m², nacházející se v přízemí uvedeného objektu.

Předmět nájmu tvoří následující ordinace revmatologie:
(dále jen „nebytové prostory“)

IV.

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 činnosti výhradně k poskytování služeb soukromého lékaře.

V.

Nájemné a úhrada za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno

a) nájemné:

Nájemné bylo podle „Zásad pronájmu nebytových prostor v majetku města Mladá Boleslav“ smluvními stranami ujednáno v částce 235,- Kč (slovy: Dvě stě třicet pět korun českých) za jeden m² nebytových prostor, tj. v částce 5.688,- Kč za rok. Toto nájemné je patné do 31. 12. 2001.

Dle nových „Zásad pronájmu nebytových prostor v majetku města Mladá Boleslav“ platných od 1.1.2002 se nájemné zvyšuje na částku 471,- Kč (slovy: Čtyři sta sedmdesát jedna korun českých) za jeden m² nebytových prostor, tj. v částce 11.400,- Kč za rok.

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 podle míry inflace úředně deklarované v České republice za nejbližší předcházející kalendářní rok.

Nájemné bude placeno pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to v částce rovnající se jedné čtvrtině ročního nájemného.

b) náklady na vytápění nebytových prostor a dodávku teplé užitkové vody:

Náklady na vytápění nebytových prostor a dodávku teplé užitkové vody 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 a dodávku teplé užitkové vody 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. otopné období začíná dnem 1. ledna a končí dnem 31. prosince téhož roku.

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

Na úhradu nákladů za vytápění nebytových prostor a dodávku teplé užitkové vody se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 7.500,- Kč (slovy: Sedm tisíc pět set korun českých) za rok.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 1.875,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do patnáctého 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 jako součin množství (m³) vody, které bylo naměřeno instalovaným vodoměrem a ceny za vodu a stočné, účtované pronajímateli jejím dodavatelem.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu ve výši 300,- Kč (slovy: Tři sta korun českých) ročně.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 75,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

d) náklady na elektrickou energii:

Na úhradu nákladů za elektrickou energii spotřebovanou v nebytovém prostoru označeném jako prodejna + sklad se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli finanční částku, která bude vypočtena jako součin ceny za jednu kWh a jejího množství, naměřeného odpočtovým elektroměrem instalovaným v nebytových prostorách.

Na úhradu nákladů za takto spotřebovanou elektrickou energii se nájemce zavazuje zaplatit finanční zálohu, která byla ujednána v částce 3.600,- Kč (slovy: Tři tisíce šest set korun českých) za rok.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 900,- Kč bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

e) náklady na udržování čistoty a pořádku:

Na úhradu nákladů spojených s udržováním čistoty a pořádku ve společných prostorách domu se nájemce zavazuje platit pronajímateli paušální částku 3.600,- Kč (slovy: Tři tisíce šest set korun českých) za rok.

Finanční částku ve výši jedné čtvrtiny ročního paušálu, tj. částka 900,- Kč bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do patnáctého dne v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí.

f) rekapitulace platná od 1.4. do 31.12.2001

Nájemné z nebytových prostor a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 20.688,- Kč za rok. Čtvrtletní splátka na úhradu za toto plnění činí 5.172,- Kč.

rekapitulace platná od 1.1.2002

Nájemné z nebytových prostor a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno bylo smluvními stranami ujednány v celkové částce 26.400,- Kč za rok. Čtvrtletní splátka na úhradu za toto plnění činí 6.600,- 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. 3053562/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol 100 229.

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.

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

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.

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 povinnosti vznikla.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách 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 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.

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 schůdnosti předmětné komunikace ponese nájemce ze svého.

Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek výkladních skříní, které jsou součástí pronajatých nebytových prostor.

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 skončení 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 přijímajícího je označen jako příloha č. 1 a tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

VII.

Zahájení a skončení nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává dle dohody na dobu neurčitou. Nájem nebytových prostor bude zahájen dne 1. dubna 2001.

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, 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 dvoujnásobku 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 nájemcům smluvní pokutu ve výši 0,3% (slovy: tři desetiny procenta) 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, každoročně, 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 pronajímatele 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 osobami oprávněnými k zastupování nájemce.

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 18. února 2002

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Mladá Boleslav
zastoupeno zmocněncem



jednatel

