

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 85/2010/OŠKTv

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění: (dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Statutární město Mladá Boleslav
se sídlem: Komenského nám. 61/II
293 49 Mladá Boleslav
IČ: 00238295
DIČ: CZ 00238295
zastoupené [redacted] primátorem
bankovní spojení: Komerční banka Mladá Boleslav a.s.,
pobočka Mladá Boleslav, číslo účtu: 621181/0100
na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

Nájemce:

Jaromír Maceška
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná
v obchodním rejstříku
místo podnikání: 17. listopadu 1283, Mladá Boleslav, PSČ 293 01
IČ: 40019730
DIČ: [redacted]
bankovní spojení: ČSOB, pobočka Mladá Boleslav
číslo účtu: [redacted]
na straně druhé (dále jen "nájemce")

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

Smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemce bude nebytové prostory užívat ke své podnikatelské činnosti s předmětem podnikání jako kanceláře a studia pro projekty MBtelevize.cz a MBnoviny.cz. Pronájem byl projednán na jednání dislokační komise dne 11. 1. 2010 a záměr o pronájmu vyvěšen na úřední desce od 14. 1. 2010 do 2. 2. 2010.

IV.

Předmět nájmu, výše nájemného

Statutární město Mladá Boleslav je výlučným vlastníkem nebytového prostoru – v budově kina Forum, 17. listopadu 1296, vchod z Mládežnické ulice v Mladé Boleslavi. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 70,47 m², nacházející se v uvedeném objektu (dále jen "nebytový prostor").

Pronajímatel přenechává uvedený nebytový prostor nájemci do užívání za účelem kanceláře a studia a nájemce pronajatý nebytový prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat k výše uvedenému účelu a že za jeho užívání bude platit pronajímateli nájemné.

Roční nájemné celkem 48.600,- Kč
Čtvrtletní nájemné 12.150,- Kč

V.

Nájemné a úhrada za energie

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

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu se společností CIPRA-F-CZECH s.r.o., Východní 884, Mladá Boleslav, IČ 278 07 649, nájemcem kina Forum o způsobu evidence a úhrady nákladů dle podružného měření, umístěného v nebytových prostorách, pronajatých této společností.

c) náklady na elektrickou energii:

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s dodavatelem energií.

d) náklady na odběr studené vody

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu se společností CIPRA-F-CZECH s.r.o., Východní 884, Mladá Boleslav, IČ 278 07 649, nájemcem kina Forum o způsobu evidence a úhrady nákladů dle podružného měření, umístěného v nebytových prostorách, pronajatých této společností.

e) rekapitulace:

Nájemné z nebytových prostor bylo smluvními stranami ujednáno v celkové částce 48.600,- Kč za rok. Čtvrtletní splátka na úhradu za toto plnění činí 12.150,- 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 852010.

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

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 eventuelní 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 řízením nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a také stavebního úřadu. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje bezúplatně převést na pronajímatele svůj nárok na případné zhodnocení nebo vynaložené náklady na úpravy či změny najatého nebytového prostoru.

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

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

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným 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 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 odborně 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.

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

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 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.

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.

VIII.

Zahájení a skončení nájmu nebytových prostor

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem nebytových prostor bude zahájen dne 1. dubna 2010.

Pronajímatel i nájemce 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.

Smluvní strany se mohou písemně dohodnout na ukončení smluvního vztahu.

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

- a) nebyla-li nájemcem řádně uzavřena dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor nebo
- b) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného 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.

IX.

Závěrečná ujednání

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

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. Na důkaz toho připojují pronajímatel a nájemce své podpisy.

V Mladé Boleslavi dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

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. 4951 ze dne 18. 3. 2010.

V Mladé Boleslavi dne

.....

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