

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 773/101/3

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/I
293 49 Mladá Boleslav
IČ: 002 38 295
Zastoupené [redacted] primátorem
DIČ: CZ00238295
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav
číslo účtu: 3050505/0300

a

Nájemce: Svaz neslyšících a nedoslýchavých v ČR,
se sídlem: Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8 – Karlín
ZO neslyšících Mladá Boleslav,
se sídlem Havlíčkova 477, 293 01 Mladá Boleslav
zastoupené [redacted] předsedou ZON
IČ: 006 76 535
DIČ: není plátcem
bankovní spojení:
tel.: [redacted]

II. Předmět a účel nájmu

Statutární město Mladá Boleslav je výlučným vlastníkem nebytového prostoru č. 773/101 o celkové výměře podlahové plochy 244,01 m², který se nachází v I. podzemním podlaží domu čp. 773 na stp. 2639 v k.ú. Mladá Boleslav.

Pronajímatel přenechává část uvedeného nebytového prostoru – a to kancelář č. 5 (ve stavebním projektu označenou jako 0.8) s příslušenstvím (WC) - o celkové výměře 36,26 m² (dále jen „pronajatý nebytový prostor“ nebo „nebytový prostor“) nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako kancelář pro ZO neslyšících Mladá Boleslav a nájemce pronajatý nebytový prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že jej bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

Pronájem nebytového prostoru byl projednán na jednání dislokační komise dne 12.9.2011 a vyvěšen na úřední desce od 19.9.2011 do 5.10.2011.

III. Nájemné a úhrada za služby

Nájemce se zavazuje platit za užívání pronajatého nebytového prostoru pronajímateli nájemné:

1) kancelář č.5 (0.8)	- 33,96 m ²	x 131,95 Kč	=	4.481,02 Kč
2)WC 3x (13% z 17,87)	- 2,30 m ²	x 131,95 Kč x 0,5	=	151,74 Kč

1. mezisoučet	=	4.632,76 Kč
snížující koeficient	x	0,8
Měsíční nájemné celkem (zaokrouhleně)	=	3.706,- Kč
Roční nájemné celkem	=	44.472,- Kč
Čtvrtletní nájemné	=	11.118,- Kč

Další platby - zálohy na služby:

1. voda studená	- 3.000,- Kč ročně	750,- Kč čtvrtletně
2. elektrická energie	- 8.760,- Kč ročně	2.190,- Kč čtvrtletně
3. ohřev TUV	- 5.220,- Kč ročně	1.305,- Kč čtvrtletně
4. teplo	- 13.080,- Kč ročně	3.270,- Kč čtvrtletně
Celkem služby čtvrtletně:		7.515,- Kč

Roční nájemné se zálohami za služby celkem	74.532,- Kč
Čtvrtletní nájemné se zálohami za služby	18.633,- Kč

a) nájemné:

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.

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

S ohledem na § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 S., 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 nebytového prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění a náklady na teplou vodu nebytových prostor:

Náklady na vytápění nebytových prostor nájemce uhradí pronajímateli 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., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Podle ustanovení § 2 písm. h) vyhlášky č. 372/2001 Sb. topné období je nejvýše dvanáctiměsíční. Roční zúčtování období začíná dnem 1. ledna.

Na úhradu nákladů za vytápění nebytových prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 13.080,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny zálohy, tj. v částce 3.270,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí spolu s nájemným.

Na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 5.220,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny zálohy, tj. v částce 1.305,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí spolu s nájemným.

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 3.000,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 750,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které je záloha placena, spolu s nájemným.

e) 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 8.760,- Kč ročně.

Úhrada ve výši jedné čtvrtiny roční zálohy, tj. v částce 2.190,- Kč, bude placena pravidelně, čtvrtletně, vždy nejpozději do desátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které je záloha placena, spolu s nájemným.

f) rekapitulace:

Nájemné z nebytových prostor a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 74.532,- Kč za rok.

Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem nebytového prostoru 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 773103.

Smluvní strany berou na vědomí, že peněžité 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 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 do 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.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuelní stavební úpravy nebytového prostoru, které jsou třeba pro zajištění využití nebytového prostoru k účelu dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním zákonem nebo technické potřeby pro technologie umístěné v nebytovém prostoru. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby takto odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním nebytového prostoru 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 není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytového prostoru alespoň jednou za tři měsíce.

Nájemce se zavazuje, že 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 nebytového prostoru bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek, a v zimních měsících také bezpečnou schůdnost chodníku přiléhající k domu, ve kterém se nebytový prostor nachází. 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 domě, v němž se nebytový prostor nachází, 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 nebytového prostoru před vznikem požáru.

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

Předání a převzetí nebytového prostoru při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytového prostoru bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytového prostoru.

V.

Smluvní pokuty

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: *pět setiny 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 0,05 % 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 0,05 % 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.

VI.

Zvláštní ujednání

Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné a výše záloh na úhradu za služby upravena nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle míry inflace úředně deklarované v České republice ČSÚ za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena.

VII.

Zahájení a skončení nájmu nebytového prostoru

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou s účinností od kolaudace nebytového prostoru

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodu.

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

Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.

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, nebyla-li nájemcem řádně uzavřena dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor.

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 je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí s okamžitou účinností ke dni doručení výpovědi nájemci.

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.

VIII.

Závěrečná ujednání

Tato nájemní smlouva byla sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž 2 vyhotovení obdrží pronajímatel, a 2 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.

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 účastníci smlouvy tuto smlouvu podepisují.

Příloha č. 1- kolaudační souhlas ze dne 13.12.2011.

V Mladé Boleslavi dne - 9. 01. 2012

Za pronajímatele


primátor

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. 1444 ze dne 13.10.2011 a usnesením č. ze dne 29.12.2012.

V Mladé Boleslavi dne - 9. 01. 2012


vedoucí odboru
Odbor správy majetku měst
Magistrát města Mladá Boleslav