



6036/SMB/2019-SMBH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2- Nové Město
za kterou právně jedná Ing. Jiřina Novotná, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Mladá
Boleslav, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

IČ: 69797111

Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1

Číslo účtu: 19-2220111/0710

2220111/0710

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ludmila Munzerova

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

trvalý pobyt: xxxxxxxx, 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

místo podnikání: Na Radouči 1080, 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

IČ: 66998859

Bankovní spojení: FIO Banka a.s.

Číslo účtu: 2401538169/2010

a

Oto Münzer

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

trvalý pobyt: xxxxxxxx 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

místo podnikání: Na Radouči 1080, 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

IČ: 66990246

(dále jen „**nájemci**“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ č.j. UZSVM/SMB/5546/2019- SMBH

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

stavební parcela číslo 234/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, součástí je stavba: Mladá Boleslav II, č. p. 173, 467, adminis., stavba stojí na pozemku p.č. st. 234/2 (dále jen nemovitost)

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, čl. CXVII, části 117 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením

činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 1. 2. 2010 pod č. j. UZSVM/SMB/178/2010-SMBH dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemcům k dočasnému užívání prostory umístěné v přízemí budovy uvedené v Čl. I. odst. 1, jejichž soupis, včetně výměr, je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. S nájmem těchto prostor sloužících k podnikání je spojeno i právo užívat společné prostory v přízemí a suterénu budovy, tvořící zázemí a sociální zařízení specifikované v příloze č. 2a a 2b společně s dalšími určenými nájemci, kdy je může nájemce užívat v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
3. Umístění jednotlivých nebytových prostor je patrné z půdorysného plánu, který je přílohou č. 2a, č.2b této smlouvy jako její nedílná součást. Nájemci prostory specifikované v přílohách č. 1 a č. 2a a 2b této smlouvy do nájmu přijímají a zavazují se platit za to úplatu.
4. Shora uvedené prostory budou nájemci užívány za účelem jejich podnikatelských činností – činnost realitní kanceláře a provozování maloobchodního prodeje, s výjimkou nákupu a prodeje erotického zboží, zbraní a střeliva. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédli před uzavřením této smlouvy, a potvrzují, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že je pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Pronajímatel odevzdá nájemcům věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemci požádají. Pronajímatel odevzdá nájemcům věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.
7. Pronajaté nebytové prostory mohou nájemci užívat jen ke smluvenému účelu, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté nebytové prostory nesmí být využívány k poskytování služeb v oblasti stravování, poskytování erotických služeb, prodej erotického zboží, provozování hazardních her, k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, zbraní a střeliva, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
8. Nájemci berou na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 169.956,00 Kč (jednostošedesátdevět tisíc devět set padesát šest korun českých) ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-2220111/0710 vedený u ČNB, Praha 1, ve čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Výše čtvrtletních splátek činí celkem 42.489,00 Kč (čtyřicetdvatisíc čtyřista osmdesát devět korun českých).
3. K bezhotovostním platbám nájemného budou nájemci vždy uvádět variabilní symbol 2111900264.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.

6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok.

Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

- $N(t+1)$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemcům. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného zaplacených před doručením oznámení a výši čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného.

Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu určitou od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2027.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, (*dále jen služby*) zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid nebytových prostor, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávky elektrické energie (vlastní elektroměr), teplé užitkové vody, úklid pronajatých prostor, zabezpečovací zařízení – ostraha, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby si nájemci budou zajišťovat sami vlastními náklady.
3. Vytápění bude nájemcům zajišťovat pronajímatel a nájemci mu budou náklady s tím spojené nahrazovat společně a nerozdílně v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemcům pronajatých prostor k celkové výměře všech nebytových ploch (obchodů) budovy, tj. v poměru 61,1 % spotřeby tepla naměřeného na pomocném měřidle určeném pro nebytové prostory v přízemí budovy (obchody). Tato spotřeba bude dále přepočítána dle poměru užívané, vytápěné plochy nebytových prostor obchodů č. 3, 4 a příslušné části společně užívaných vytápěných prostor, v tomto případě ve výši 25,5 % spotřeby tepla pro tento funkční celek.
4. Služby spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod bude nájemcům zajišťovat pronajímatel a nájemci mu budou náklady s tím spojené nahrazovat společně a nerozdílně dle naměřené spotřeby na poměrovém měřidle přepočtené dle počtu osob evidovaných v daném nebytovém prostoru.
5. Náklady spojené se zajišťováním služeb budou nájemci hradit společně a nerozdílně pronajímateli na základě faktur zaslaných pronajímatelem. K rozúčtování skutečných nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor dojde vždy neprodleně po uhrazení faktury dodavateli služeb pronajímatelem, nejpozději však do 14 dnů od uhrazení faktury. Nájemci uhradí fakturu společně a nerozdílně v termínu splatnosti a na účet uvedený na faktuře vystavené pronajímatelem.
6. Úhrada za vyúčtování služeb je splatná nejpozději do data uvedeného na faktuře, a to na bezhotovostní účet pronajímatele číslo 2220111/0710 vedený u ČNB, Praha 1 s uvedením variabilního symbolu č. 2111900264.
7. Nájemci na základě vzájemné dohody prohlašují, že pro účely vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem a nájemného budou používat účet vedený u Fio Banky Mladá Boleslav, č. účtu 2401538169/2010 a pro doručování písemností, zejména faktur a předpisů pohledávek aj., budou užívat doručovací adresu Na Radouči 1080, 293 01 Mladá Boleslav nebo písemnosti převezmou osobně proti podpisu.

ČI. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor mají nájemci právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemci jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu nejsou nájemci oprávněni změny na pronajatých prostorách provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provedou-li nájemci změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvedou-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemců vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemcích i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

ČI. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu dle dle ČI. II, odst. 3 smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemcům nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory jsou nájemci povinni užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (ČI. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemci nemají právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v ČI. II. odst. 2.
5. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistí (popř. měli a mohli při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemci berou na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemci třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídají v pronajatých prostorách nájemci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sami způsobili.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemci u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemci jsou oprávněni kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

12. Nájemci jsou povinni se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních uživatelských a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemců.
14. Nájemci jsou povinni písemnou formou oznamovat aktuální stav osob přítomných v daném nebytovém prostoru.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemcům.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemců v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívají-li nájemci pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemci pronajaté prostory neužívají ke sjednanému účelu, vyzve je pronajímatel, aby nemovitosti užívali řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní je na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnou-li nájemci této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemci hrubě porušují své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že jsou po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemci informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvedou-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu předají nájemci pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemci včas splatné nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení dle platné právní úpravy po nájemcích.
2. Nepředají-li nájemci při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí společně a nerozdílně pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního

nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemců tím není dotčeno.

ČI. XI.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 116/1990 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
6. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mladé Boleslavi, dne

V Mladé Boleslavi, dne

Pronajímatel:

Nájemci:

.....
Ing. Jiřina Novotná
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Mladá Boleslav

.....
Ludmila Munzerova

.....
Oto Münzer

Přílohy:

1. Soupis pronajatých nebytových prostor
2a + 2b Půdorysné plány pronajatých společných nebytových prostor

Nebytové prostory v budově č.p. 467, Tř. Václava Klementa, Mladá Boleslav II, nacházející se v přízemí této budovy, umístěné po pravé straně od hlavního vchodu ve směru vstupu do budovy

Obchody

3) obchod	19,10 m ²
4) obchod	25,50 m ²

Obchody celkem 44,60 m²

Společné prostory nacházející se v přízemí a v suterénu této budovy, umístěné po pravé straně od hlavního vchodu ve směru vstupu do budovy, v poměru 25,5 % z celkové výměry společných prostor, tedy 29,96 m²

1) sklep v suterénu (v plánu č. 2b označen jako „sklad“)	59,25 m ²
9) WC	2,60 m ²
10) chodba	3,95 m ²
11) společný prostor	38,20 m ²
12) společný prostor	13,50 m ²

Společné prostory celkem 117,50 m²