



4251/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

Kien Nguyen Tri

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

trvalý pobyt xxxxxxxxxxxxxxxx, 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

místo podnikání tř. Václava Klementa 1238, 293 01, Mladá Boleslav – Mladá Boleslav II

IČ: 66060699

bankovní spojení: Česká spořitelna, pobočka Trio, Jana Palacha 1297, Mladá Boleslav

číslo účtu: 2784506163/0800

(dále jen „nájemce“)

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 PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. UZSVM/SMB/ 5739 /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 nájemci 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 tvoří nedílnou součást této smlouvy. S nájmem těchto prostor sloužících k podnikání je spojeno i právo užívat společné prostory, tvořící zázemí a sociální zařízení v přízemí a suterénu budovy, specifikované v příloze č. 1 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 tvoří přílohu č. 2a, č.2b této smlouvy jako její nedílná součást. Nájemce prostory specifikované v přílohách č. 1 a příloze č. 2a a 2b této smlouvy do nájmu přijímá. Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
4. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti v souladu s jeho živnostenským oprávněním a to k provozování maloobchodního prodeje - obchodu s potravinami a drobným zbožím, s výjimkou nákupu a prodeje erotického zboží, zbraní a střeliva. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.
7. Pronajaté nebytové prostory může nájemce 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, prodeji 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. Nájemce bere 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 220.100,00 Kč (dvěstědvacet tisíc korun) ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-222011/0710 vedený u ČNB, Praha 1, ve čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Výše čtvrtletních splátek činí 55.025,00 Kč (padesát pět tisíc).
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 2111900267.
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 nájemci. 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 doručení 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 nájemce bude zajišťovat sám vlastními náklady.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci 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 obchodu č. 2 a příslušné části společně užívaných vytápěných prostor, v tomto případě ve výši 33 % spotřeby tepla pro tento funkční celek.
4. Služby spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle naměřené spotřeby na poměrovém měřidle přepočtené dle počtu osob evidovaných v daném nebytovém prostoru.
5. Náklady spojené se zajišťováním služeb bude nájemce hradit 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. Nájemce uhradí fakturu 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. 2111900267.
7. Nájemce prohlašuje, že pro účely vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem a nájemného bude používat účet vedený u České spořitelny, pobočka Trio, Jana Palacha 1297, Mladá Boleslav, číslo účtu 2784506163/0800 a pro doručování písemností, zejména faktur a předpisů pohledávek aj., bude užívat doručovací adresu tř. Václava Klementa 1238, 293 01 Mladá Boleslav II.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce 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 nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen 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. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce 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. Nájemce je povinen 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 odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen 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 sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
14. Nájemce je povinen písemnou formou oznamovat aktuální stav osob přítomných v daném nebytovém prostoru.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
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 nájemci.
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 nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve jej pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce 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 přestavena 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 nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede-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 předá nájemce pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. 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 nájemce včas splatné nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá 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 dvou 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:

Nájemce:

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

.....
Kien Nguyen Trí

Přílohy:

1. Soupis pronajatých nebytových prostor

2a + 2b. Půdorysné plánky pronajatých nebytových společných prostor

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

Obchod

2) obchod 57,80 m²

Obchod celkem 57,80 m²

Společné prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží a v suterénu této budovy, umístěné po pravé straně od hlavního vchodu ve směru vstupu do budovy, v poměru 33% z celkové výměry společných prostor, tedy 38,78 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

- označení prostor uvedeno dle připojeného situačního plánu (příloha č. 2a a 2b)