

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany:

Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

sídlo: Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

zastoupené: Ing. Vlastimilem Pickem – starostou města

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

bank. spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

(dále jen „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Bc. Michal Dolejš,

bytem:

Telefon:

E-mail:

(dále jen „*nájemce*“) na straně druhé

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „Smlouva“)

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem jednotky číslo 1724/102 o výměře 10,40 m² nacházející se v objektu č.p. 1724 postaveného na pozemku st.p.č. 2290, vše v k.ú. Brandýs nad Labem. Pozemek st.p.č. 2290, jehož součástí je stavba č.p. 1724 v k.ú. Brandýs nad Labem je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 6584 pro obec Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem.
2. V 1. NP objektu č.p. 1724 uvedeném v odst. 1. této smlouvy se nachází prostor sloužící podnikání označený jako jednotka číslo 1724/102 o celkové podlahové výměře 10,40 m² (dále jen jako „prostor sloužící podnikání“ nebo též jen jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je bez vybavení a bez sociálního zařízení.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání předmět nájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostor, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat jako prostor pro uložení a skladování běžných věcí souvisejících s provozem domácnosti.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši nájemného a úhrady za služby:
 - nájemné z pronajímaného prostoru uvedeného v Čl. I. této smlouvy se stanovuje na částku ve výši 10.010 Kč/rok, slovy desetitisícdeset korun českých/rok;
 - zálohy na teplo se stanovují na částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok;
 - zálohy na společnou elektřinu se stanovují na částku ve výši 248 Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok;
 - zálohy na úklid se stanovují na částku ve výši 120 Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok;
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku, a to v pravidelných měsíčních splátkách, splatných vždy do 20. dne běžného měsíce ve výši Kč 834,17 Kč - slovy: osmsettricetčtyři korun českých sedmnact haleřů na účet pronajímatele

3. Nájemce se zavazuje hradit zálohy teplo, společnou elektřinu a úklid stanovené v 1. odstavci tohoto článku, a to v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do 20. dne běžného měsíce ve výši Kč 114,- slovy: jednostočtrnáct korun českých na 

4. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, zejména pak náklady za dodávku elektřiny, plynu a odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním prostoru, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady, jako např. za odvoz a likvidaci odpadu, spojené s užíváním prostoru, budou rovněž hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům na podkladě zvláštních smluv, které je nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
5. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.

6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je, v případě prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého plnění podle této smlouvy, povinen hradit pronajímateli, smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvního úroku z prodlení není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
7. Od roku 2021 je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit výši nájemného o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to na základě písemného oznámení o úpravě výše nájemného doručeného ze strany pronajímatele nájemci. Nájemné se takto zvyšuje od prvního dne kalendářního roku, pro který je inflační doložka uplatněna. Výpočtovou základnou je vždy výše nájemného z předchozího kalendářního roku. Míra inflace, pokud nebyla pronajímatelem uplatněna v předchozích letech, se však může kumulativně sčítat i za tyto předcházející roky.

Článek IV.

Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.04.2020 do 01.04.2021 s automatickou prolongací.
2. Smluvní strany sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu (zániku doby nájmu), a to v případě, pokud pronajímatel nebo nájemce nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu písemně nesdělí, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Pronajímatel není povinen sdělit nájemci důvod nesouhlasu.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za předmět nájmu;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. VI. této smlouvy;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tři měsíce.
5. Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu předmětu nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu předmětu nájmu. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.

Článek V. Finanční záruka

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č. [REDACTED] částku 2.500 Kč (slovy: dvatisícepětset korun českých - dále jako „Finanční záruka“).
2. Tato Finanční záruka bude po dobu trvání nájmu podle této smlouvy sloužit jako zajištění poskytnuté nájemcem ve prospěch pronajímatele, a to pro případ neplnění jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli plynoucích z této smlouvy, a to včetně kompenzace případných škod vzniklých na prostoru sloužícího podnikání. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyzooměn o důvodu a výši čerpání Finanční záruky.
4. Po skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání a po splnění všech finančních závazků nájemce plynoucích ze smlouvy bude Finanční záruka bez zbytečného odkladu vrácena pronajímatelem nájemci. Obě smluvní strany se vzájemně výslovně dohodly, že případný přírůstek (úrok) z takto složené finanční záruky přísluší, bez dalšího, vždy pronajímateli.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby uhrazené nájemcem pronajímateli na základě této smlouvy, budou pronajímatelem použity k úhradě závazků z této smlouvy vyplývajících, a to v následujícím pořadí:
 - i. úhrada smluvních pokut či úroků z prodlení
 - ii. úhrada nájmu
 - iii. úhrada služeb souvisejících s nájmem
 - iv. úhrada záloh na služby související s nájmem

Článek VI. Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.

3. Nájemce je povinen uhradit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním prostoru.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do prostoru za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatém prostoru příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.
7. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu třetím osobám.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na prostoru sloužícímu podnikání. Běžnou údržbu a opravy prostoru sloužícího podnikání nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše 2. 000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ.
2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli prostor sloužící k podnikání vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v prostoru sloužícímu podnikání provedená během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení prostoru sloužícího podnikání. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na prostoru nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude prostor řádně a včas nájemcem vyklizen a protokolárně předán pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku této smlouvy, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů prodlení.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu předmětu nájmu, tedy jednotky číslo 1724/102 v k.ú. Brandýs nad Labem. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost

nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastižen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy.
2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit opět formou doporučeného dopisu s dodejkou. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky doručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 1. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.
3. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
5. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Tato smlouva je platná a účinná dnem 01.04.2020.
7. Tato Smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních. Po uzavření této smlouvy nájemce obdržel dvě vyhotovení této smlouvy a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
8. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav na svém 62. jednání konaném dne 30.01.2020 – číslo usnesení RM/2019/62/25. Text této smlouvy byl schválen na 66. jednání Rady města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav konaném dne 27.02.2020 – číslo usnesení RM/2020/66/23.

V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne

