

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO  
PODNIKÁNÍ**

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

**I.**

**Smluvní strany**

**Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav**

se sídlem: Masarykovo nám. 1/6, Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, PSČ 250 01

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

Zastoupené: starostou města panem Ing. Vlastimilem Pickem

bankovní spojení: 

č.ú. 

ID datové schránky: c5hb7xy

E-mail: epodatelna@brandysko.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Technické služby Brandýs – Boleslav s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spis. značka C308254

se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

zastoupené: 

IČ: 07825579

DIČ: CZ07825579

bank. spojení: 

číslo účtu: 

Doručovací adresa pro poštovní zásilky a kontaktní údaje:

Technické služby Brandýs – Boleslav s.r.o.

Zápská 1795

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“).

## **II. Preambule**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 1795 o výměře 908 m<sup>2</sup> postaveného na pozemku st.p.č. 2466, vše v k.ú. Brandýs nad Labem. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem (dále jen jako „Objekt 1795“).
2. Pronajímatel je jediným společníkem firmy nájemce.

## **III. Předmět smlouvy**

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící podnikání č. 127 – 138, nalézající se v levé části 1. NP objektu č.p. 1795, zakreslené v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, když celková výměra podlahové plochy těchto prostor činí 234,99 m<sup>2</sup> (dále jen jako „Předmět nájmu“ nebo též jen jako „Prostory sloužící podnikání“ nebo zkráceně též jen jako „Prostor“).
2. Prostory sloužící podnikání specifikované v odstavci 1. bude nájemce užívat jako kanceláře a technické zázemí, a to za nájemné dohodnuté smluvními stranami ve výši 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
3. Sjednaná výše nájmu nezahrnuje daň z přidané hodnoty (dále jen jako „DPH“), když se pronajímatel rozhodl, že u nájmu nemovité věci jiným plátcům DPH pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností DPH neuplatňuje. Nájemce uvádí, že je plátcem DPH, avšak respektuje rozhodnutí pronajímatele dle věty první tohoto odstavce.
4. 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 služby poskytované společně s nájmem, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

## **IV. Nájemné a úhrada za služby**

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši nájemného a služeb spojených s nájmem, které se nájemce zavazuje hradit pronajímateli pravidelně ve čtvrtletních splátkách vždy předem k pátému kalendářnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí, a to v následujících částkách:
  - čtvrtletní nájemné za předmět nájmu uvedeného v čl. III. této smlouvy se ve výši 35.248,50 Kč/čtvrtletí, slovy třicetpěttisícdvěstěčtyřicet osm korun a padesát haléřů;
  - čtvrtletní zálohy na služby spojené s nájmem ve výši 11.500 Kč včetně DPH v platné zákonné výši /čtvrtletí, slovy jedenácttisíc pět set korun a padesát haléřů, která je složena z následujících čtvrtletních záloh:
    - a) na teplo ve výši 5.000,- Kč;
    - b) na ohřev vody ve výši 1.000,- Kč;
    - c) na studenou vodu ve výši 800,- Kč;
    - d) na studenou vodu pro ohřev teplé vody ve výši 200,- Kč;
    - e) na elektrickou energii ve výši 3.750,- Kč;

f) na úklid společných prostor ve výši 750,- Kč .

2. Nájemce se zavazuje uhradit čtvrtletní nájemné, tj. částku 35.248,50 Kč a čtvrtletní zálohy na služby spojené s nájmem, tj. částku 11.500 Kč, dohromady tedy částku 46.748,50 Kč na účet pronajímatele číslo [REDACTED] nad Labem s uvedením VS 2362, a to vždy se splatností do 5. dne prvního měsíce běžného kalendářního čtvrtletí.
3. 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 odvoz pevného komunálního odpadu nebo úklid pronajatých prostor (mimo společné prostory), případně jakékoli další náklady spojené s užíváním prostoru, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady budou hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
4. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je, v případě prodlení s úhradou jakéhokoliv 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.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navýšovat nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Navýšení bude provedeno k 1.dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navýšení. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navýšení došlo.
7. 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 nedoplatku z vyúčtování za služby související s nájmem
  - iii. úhrada dlužného nájemného
  - iv. úhrada záloh na služby související s nájmem

**V.**

## Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od 01.10.2020 na dobu neurčitou. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty, a to z následujících důvodů:
- a) nájemce je o více jak tři měsíce 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.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tři měsíce.
3. Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. 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 povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.

## **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 pronajímaného prostoru uvedeného v čl. III, odst. 1 této smlouvy. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na tomto 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.

## **VIII.**

### **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 10.000 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 nešetřeným 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 30.000 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 prostorů sloužící podnikání. 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.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku a odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy.

1. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastížen 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 nebo do datové schránky uvedené v záhlaví 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. V souladu s ustanovením § 39 odst. 3 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., se záměr na nájem prostoru nezveřejňuje, jelikož pronajímatel je jediným společníkem firmy nájemce.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit tuto Smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje v souladu s výše citovaným zákonem tuto Smlouvu zveřejnit. Nájemce uděluje svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním této Smlouvy v Registru smluv v plném rozsahu.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem její podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v platném znění (zákon o registru smluv). Tato Smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních. Po uzavření této smlouvy nájemce obdržel dvě vyhotovení této smlouvy a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
9. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav na svém 90. jednání konaném dne 06.08.2020 – číslo usnesení RM/2020/90/8. Text této smlouvy byl schválen na 96. jednání Rady města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav konaném dne 17.09.2020 – číslo usnesení RM/2020/96/10.

V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne

