

# Smlouva o nájmu nemovitostí

podle ustanovení § 2201 + § 2234 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

## **CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.,**

se sídlem Jana Palacha 1294, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 2061  
jejímž jménem jedná Ing. Miroslav Olšák, předseda představenstva  
IČO: **463 56 533**, DIČ: CZ46356533  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Mladá Boleslav  
č. účtu: 25134 30 267/0100  
telefon: 326 326 747, 326 326 749  
(dále jako *pronajímatel*) a

pan **Petr Pik**, fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku  
se sídlem Galetova 466, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav  
IČO: **763 62 558**, DIČ: není plátcem DPH  
telefon: 724 763 150  
(dále jako *nájemce*)

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – stavební parcely č.4812 v katastrálním území Mladá Boleslav, jejíž součástí je budova – objekt technické vybavenosti čp. 110 v části obce Mladá Boleslav II (dále jako „*budova*“). Tato budova slouží především jako objekt výměňkové stanice (horká/teplá voda) s interním označením 4 HN2 (dále jako „*VS*“). Správcem a provozovatelem této nemovitosti, vč. movitého majetku, tj. především technologického příslušenství VS, je rovněž pronajímatel dle této smlouvy.
2. Součástí budovy jsou kromě vpředu popsané VS i nebytové prostory vč. příslušenství, jak je dále specifikováno, nalézající se v její části, vystavěné ve dvou podlažích s přistavěnou přízemní garáží a užívané k danému účelu na základě příslušného Rozhodnutí o uvedení do trvalého provozu s tím, že v této části budovy nejsou umístěna žádná technologická zařízení pronajímatele (kromě rozvodného zařízení elektrické energie v majetku a správě příslušného provozovatele) a s tím, že tyto prostory jsou samostatně přístupné z veřejného prostranství k tomuto účelu vybudovanými dveřmi resp. vraty (u garáže).
3. Výše označené nebytové prostory s příslušenstvím sestávají z následujících místností:
  - 3.1. Provozní místnosti o výměře cca 49 m<sup>2</sup> v 1.NP a cca 47 m<sup>2</sup> ve 2.NP
  - 3.2. Umývárny, WC a sprchy o výměře cca 4,6 m<sup>2</sup> v 1.NP a cca 19 m<sup>2</sup> ve 2.NP
  - 3.3. Vstupní chodba a schodiště do 2.NP, mezipodesta a podesta ve 2.NP
  - 3.4. Garáž (sklad) o výměře cca 18,6 m<sup>2</sup> v 1.NP
4. Nebytové prostory jsou vybaveny elektrickými rozvody se zásuvkami 230 V, osvětlením, rozvody teplé a studené vody (pro umývárny), kanalizací (WC, gula ve sprchových koutech) a radiátory ústředního topení, vytápěnými ze sousedící VS. Dále jsou tyto nebytové prostory vybaveny zařízeními předměty, jako záchodovými mísami se splachovadlem, umyvadly s mísíci bateriemi a sprchovými bateriemi.

## **II.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel **přenechává** nájemci do nájmu nebytové prostory s příslušenstvím označené a popsané v odst. 2. a odst. 3. čl. I. smlouvy, nalézající se v budově, se vším příslušenstvím, popsaným v odst. 4. čl. I. smlouvy (dále jako „*předmět nájmu*“), a to za účelem užívání těchto nebytových prostor k provozování pečovatelské a zájmové činnosti pro handicapované děti, vč. souvisejících činností, jakož i užívání garáže (skladu) pro účely vyplývající přímo z těchto označení, vše v rámci předmětu činnosti dle klasifikace ekonomických činností nájemce, uvedených v CZ-NACE pro IČO nájemce.



2. Nájemce tyto nebytové prostory s příslušenstvím, které jsou předmětem nájmu dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy do nájmu **přijímá**, a to za dále stanovených podmínek.
3. Pronajímatel nemá námitky proti parkování vozidel nájemce event. jeho klientů resp. zákazníků na části veřejného prostranství před pronajímanou garáží, ohraničené zábranami resp. před vchodem do budovy a souhlasí s tím, aby nájemce v případě jeho potřeby požádal vlastníka dotčených pozemků (pozemkové parcely č.672/9 příp. č.672/1 v k.ú. Mladá Boleslav), tj. statutární město Mladá Boleslav, o zřízení vyhrazených parkovacích míst.
4. Nájemce bere na vědomí, že minimálně část pronajatých provozních prostor se nalézá v ochranném zařízení, sloužícího pro rozvod tepelné energie a prohlašuje, že se seznámil se zněním § 87 odst. (4) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) v platném znění, podle kterého „*V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu. ....*“ Rovněž tak bere na vědomí, že předmětem nájmu není místnost s elektrickým rozvodným zařízením v 1.NP (vedle sociálního zařízení), kterou není oprávněn jakýmkoli způsobem užívat.

### III.

#### Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní a vzájemně dohodnuté **nájemné** za pronajaté nebytové prostory vč. garáže (skladu) ve výši **8.470,- Kč** (slovy: osm/tisíc/čtyřista/sedmdesát korun českých) **měsíčně**.
2. Nad rámec nájemného dle předchozích odst. tohoto čl. smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebované energie, a to následujícím způsobem:
  - paušální částku **1.210,- Kč/ měsíc** za spotřebovanou elektřinu,
  - vodné a stočné za spotřebovanou studenou vodu v množství odečteném na příslušném podružném vodoměru v ceně, účtované pronajímateli příslušným dodavatelem studené vody,
  - odběr tepla a teplé vody dle údajů příslušných měřičů na základě Smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie, uzavírané současně s touto smlouvou,
 vše na základě měsíčních faktur, zasílaných pronajímatelem do 15. dne následujícího měsíce, pokud se účastníci smlouvy nedohodnou jinak.
3. V případě prodloužení nájmu se placením nájemného a nákladů na energie sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % z dlužné částky za každý i započatý měsíc prodloužení.

### IV.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání a nájemce jej k tomuto užívání přebírá ve stavu ke dni podpisu této smlouvy jako způsobilý pro splnění účelu nájmu dle jejího čl. II, po provedení úprav, popsanych v čl. IV. smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dobře prohlédl, jeho stav je mu znám a takový jej do nájmu přijímá.
2. Nájemce se zavazuje:
  - 2.1. Využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel nájmu a nepronajímat jej třetím osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.



- 2.2. V rámci své činnosti zamezit poškození nebo znehodnocení předmětu nájmu, každou případnou škodu hlásit neprodleně pronajímateli a zabezpečit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
  - 2.3. Hradit případné poplatky a škody způsobené třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, hradit případné další finanční povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu.
  - 2.4. Plnit povinnosti pronajímatele ve vztahu k požární bezpečnosti a bezpečnosti při prováděných činnostech.
  - 2.5. Zajišťovat pravidelně a řádně úklid a běžnou údržbu pronajatých vč. příslušenství, jakož i mytí oken a dveří a vč. vymalování předmětu nájmu.
  - 2.6. Zamezit poškozování nebo obtěžování okolí nemovitosti, jejíž prostory jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, svou činností.
  - 2.7. Umožnit přístup zástupcům a pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a odečtu měřících zařízení spotřeby odebrané energie, a to vždy po předchozím vyrozumění nebo vzájemné dohodě.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádnou a pravidelnou dodávku tepla, teplé užitkové vody, pitné vody a elektrické energie do stávajících odběrních míst (zařízení) pro řádné užívání předmětu nájmu v rozsahu běžném pro způsob užívání, dohodnutý touto smlouvou. Pronajímatel však nenese odpovědnost za skutečnosti a případné škody, vzniklé výpadky dodávek energií, jím nezaviněnými; nájemce bere na vědomí, že pravidelně v letním období v rámci údržby a oprav zařízení pronajímatele dojde na nezbytně nutnou dobu k zastavení dodávky teplé užitkové vody s tím, že o termínu této odstávky bude nájemce v přiměřeném předstihu pronajímatelem vyrozuměn.
  4. Nájemce je oprávněn bez další finanční úhrady instalovat na vhodném místě, dohodnutém s pronajímatelem firemní štít příp. směrník pro vyznačení vchodu do provozovny, a to tak aby nepoškodil obvodový plášť objektu VS.

## V.

### Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou; platnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma účastníky, účinnosti nabývá dne 1. 1. 2017. Neprodleně po nabytí platnosti smlouvy předá pronajímatel nájemci pronajaté prostory se všemi klíči; nájemce je oprávněn od tohoto okamžiku realizovat své činnosti, označené a popsané v čl. IV. smlouvy; dnem nabytí účinnosti smlouvy je pak oprávněn realizovat své závazky i oprávnění a plnit povinnosti dané smlouvou.
2. Nájemní vztah zanikne:
  - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran
  - 2.2. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele
  - 2.3. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce

Výpovědní lhůta pro nájemce i pronajímatele je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah vyjma zákonem stanovených i z následujících důvodů, tj. zejména pokud nájemce:
  - a) hrubým způsobem poruší nebo bude opakovaně a i přes upozornění nájemce porušovat své závazky a povinnosti uvedené v čl. V. odst. 2. této smlouvy
  - b) bude v prodlení s úhradou nájemného resp. nákladů za spotřebované energie o více než 3 měsíce po lhůtě splatnosti

V těchto případech je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah jednostranně s okamžitou účinností, obdobně jako nájemce v případě kdyby se předmět nájmu nikoli jeho vinou stal zásadně nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.



4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu jakýmkoli způsobem předat pronajímateli uklizený a dle stavu v jakém jej přejímal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nejpozději k datu ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli bez nároku na jakékoli náhradní prostory. Pokud budou při předání a převzetí zjištěny závady nebo větší než obvyklé opotřebení, je tyto povinen nájemce nahradit. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ani do 10 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, vyklidit je a veškeré věci nájemce uskladnit na jeho náklady. Pronajímatel poté vyzve nájemce k převzetí věcí v termínu do 6 měsíců od skončení nájmu; pokud si nájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 6 měsíců od ukončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávkou za náklady na vyklizení předmětu nájmu, případně dlužného nájmu nebo jiné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

## VI.

### Obecná a závěrečná ustanovení

1. Pokud se jednotlivá ustanovení této Smlouvy ukážou být spornými či neplatnými, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Sporné ustanovení bude na základě dohody obou účastníků Smlouvy nahrazeno ustanovením lépe odpovídajícím účelu této Smlouvy.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že právem, které je rozhodující pro tuto smlouvu a pro vztahy z ní vyplývající či s ní související, je právo a právní řád České republiky.
3. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy jejich účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Jakékoli změny nebo doplňky je možné provádět pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení.
6. Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu svými podpisy potvrzují platnost svých jednatelských oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním úkonům.

V Mladé Boleslavi dne 30. 12. 2016

za pronajímatele:

nájemce:



**Ing. Miroslav Olšák,**  
předseda představenstva



**Petr Pík**

**CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.**

Jana Palacha 1294 Mladá Boleslav 293 01

IČO: 46356533 DIČ: CZ46356533

OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 2061

⑤