

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění nájmní smlouva tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Mladá Boleslav**
se sídlem: Komenského nám. 61/II
293 01 Mladá Boleslav
IČO: 00238 295
zastoupené [redacted] primátorem
IČO: 002 38 295
DIČ: CZ00238295
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav
číslo účtu: 3050505/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.**
Se sídlem Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10
IČO: 046 21 611
DIČ: CZ04621611
Zastoupená [redacted] generálním manažerem, a [redacted]
[redacted] manažerem pro rozvoj obchodní sítě
bankovní spojení: Citibank Europe plc, č.ú.: 2058360104/2600
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 250934

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem prostoru sloužícího podnikání o celkové výměře podlahové plochy 86,24 m², který se nachází na Staroměstském náměstí v 1. nadzemním podlaží v domě čp. 89, který je součástí stavební parcely č. 130 v k. ú. Mladá Boleslav (dále jen „prostor sloužící podnikání“), zapsané na LV 10001 pro katastrální území Mladá Boleslav. Tento prostor slouží k účelu provozování prodejny – provozovny sítě nájemce pro specializovaný maloobchod se smíšeným zbožím, zaměřené zejména na prodej potravin, alkoholu, tabáku a drogistického zboží, tisku, masa a uzenin, čerstvého pečiva, občerstvení a je vyznačen v grafické příloze č. 1 ke smlouvě.

2. Pronajímatel přenechává uvedený prostor sloužící podnikání nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako prodejnu a nájemce pronajatý prostor sloužící podnikání do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat výhradně k uvedenému účelu.
3. Pronájem prostoru sloužícího podnikání byl vyvěšen na úřední desce od 11.4.2022 do 26.4.2022.

III. Nájemné a úhrada za služby

Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné:

Provozovna, sklad, WC	86,24 m ²	x	383,-- Kč/m ²	=	33 030,-- Kč
Měsíční nájemné	33 030,-- Kč				
Roční nájemné	396 360,-- Kč				

Další platby – měsíční zálohy na služby:

1. teplo	36 000,-- Kč ročně,		3 000,-- Kč		
2. el. energie	85 200,-- Kč ročně,		7 100,-- Kč		
3. vodné, stočné	30 000,-- Kč ročně		2 500,-- Kč		
Celkem služby měsíčně:					12 600,-- Kč

Měsíční nájemné se zálohami za služby celkem	45 630,-- Kč
Roční nájemné se zálohami za služby celkem	547 560,-- Kč

a) nájemné

- I. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
- II. Nebude-li ujednáno jinak, nájemné bude pravidelně, vždy ke dni 1. dubna každého roku, v němž bude nájemní vztah smluvních stran založený touto smlouvou trvat, valorizováno dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.
- III. S ohledem na § 56a odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na skutečnost, že se nájemní smlouva sjednává na dobu delší než 48 hodin nepřetržitě, je nájem nebytového prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění prostor sloužících podnikání:

- I. Náklady na vytápění prostor sloužící podnikání nájemce uhradí pronajímateli v částce, která bude stanovena podle ceny účtované dodavatelem tepla a podle obecně závazných právních předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že těmito obecně závaznými právními normami jsou ke dni uzavření této nájemní smlouvy vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.
- II. Roční zúčtování období začíná dnem 1. ledna.
- III. Na úhradu nákladů za vytápění prostor sloužících podnikání se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 36 000 Kč za rok.

IV. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 3 000 Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

c) náklady na vodu a stočné:

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování vody.
- II. Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 30 000,-Kč ročně.
- III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce 2 500,-Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

d) náklady na elektrickou energii:

- I. Nájemce se zavazuje hradit náklady na el. energii, podle spotřeby zaznamenané instalovaným odečítacím elektroměrem za sazbu platnou v době odečtu. Měsíční záloha pro první kalendářní rok smlouvy se sjednává ve výši 7 100 Kč a bude placena spolu s nájemným.
- II. Pronajímatel vystaví fakturu s ročním vyúčtováním záloh do 15 dní od doručení vyúčtování dodavatelem el. energie.
- III. Přeplatek či nedoplatek jsou splatné do 15 dnů od předložení vyúčtování. Není – li v této smlouvě ujednáno jinak, bude pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování použito příslušných ustanovení zákona č. 67/2013 Sb.

e) rekapitulace:

- I. Nájemné z prostor sloužících podnikání a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 547 560,-Kč za rok.
- II. Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka mladá Boleslav, pod č. účtu 3050505/030, konstantní symbol 379, variabilní symbol 4240300810.
- III. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- IV. Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem prostor sloužících podnikání spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy.
- V. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení jejich vyúčtování.
- VI. Pronajímatel se zavazuje, že případný přeplatek na úhradách těchto nákladů nájemci zaplatí bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů po provedení jejich vyúčtování.
- VII. Pokud by nájemce mohl prostor sloužící podnikání užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy prostoru sloužícího podnikání, které jsou třeba pro zajištění využití prostoru sloužící podnikání dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostoru sloužícímu podnikání. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.
2. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a to formou dodatku k této smlouvě. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
3. Případné technické zhodnocení předmětu nájmu, resp. prokázané náklady na jeho pořízení, které bude chtít pronajímatel po skončení nájmu zanechat, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. To znamená, že prokázané náklady na jeho pořízení budou ve stejné výši jako věcné nájemné. Po právní stránce platí, že pronajímatel se zavázal k úhradě nákladů na technické zhodnocení podle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a k úhradě dojde započtením věcného plnění nájemného a prokázaných nákladů nájemce, jak je výše uvedeno. K tomu vystaví pronajímatel splátkový kalendář s vyznačením tohoto zápočtu. Nájemce vystaví fakturu, která nebude proplacena, ale započtena.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby takto odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.
5. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.
6. Nájemce bude v pronajatém prostoru provozovat maloobchodní prodejnu potravin a smíšeného zboží s poskytováním doplňkových služeb (terminál Sazka, prodej losů apod.).
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostoru sloužícího podnikání. Přitom si strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této smlouvy považují náklady ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb v platném znění.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, k níž prostor slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostoru sloužícího podnikání alespoň jednou za tři měsíce.
11. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání prostor

sloužících podnikání, zajistí také odvoz tohoto odpadu na určenou skládku, popř. také jeho ekologickou likvidaci. Za tímto účelem bez zbytečného odkladu smluvně upraví své vztahy k osobě odborně a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.

12. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu prostoru sloužícího podnikání bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty, pořádku a schůdností předmětné komunikace ponese nájemce ze svého.
13. Nájemce bere na vědomí, že zřizování reklamních tabulí a jejich instalace na domě, v němž se prostor sloužící podnikání nachází, jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele podle § 2305 občanského zákoníku a popř. také povolením stavebního úřadu.
14. Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu prostoru sloužícího podnikání před vznikem požáru.
15. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostor sloužící podnikání ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostoru sloužícího podnikání.

V.

Smluvní pokuty a poplatky z prodlení

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby včetně eventuálního nedoplatku za vyúčtování služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor sloužících podnikání po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.
5. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí nájemci poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
6. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VI. Zvláštní ujednání

Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné upraveno nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle míry inflace spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku úředně deklarované v České republice ČSÚ za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena.

VII. Zahájení a skončení nájmu prostor sloužících podnikání

1. Nájem prostor sloužících podnikání se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostor sloužících podnikání bude zahájen dne 1.7.2022.
2. Pronajímatel i nájemce mají právo tuto smlouvu ukončit výpovědí bez uvedení důvodu. V takovém případě je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet 1. den měsíce následujícího po doručení výpovědi v písemné formě.
3. Skončení nájmu ve věcech výslovně neupravených v tomto čl. VII. Smlouvy se řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
5. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory sloužící podnikání vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor sloužících podnikání.

VIII. Zveřejnění smlouvy

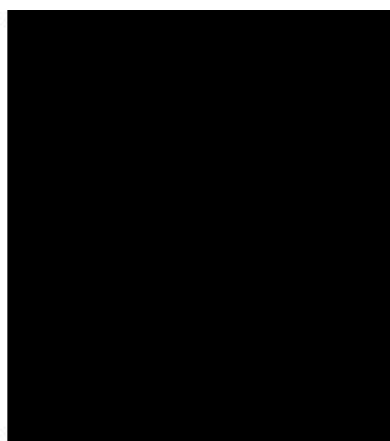
1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva, při dodržení podmínek stanovených nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, může být bez jakéhokoliv omezení uveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.
3. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a uveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

3. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními, občanského zákoníku, zejm. § 2302 a násl. občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: grafické vymezení předmětu pronájmu.

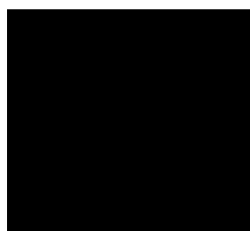


primátor

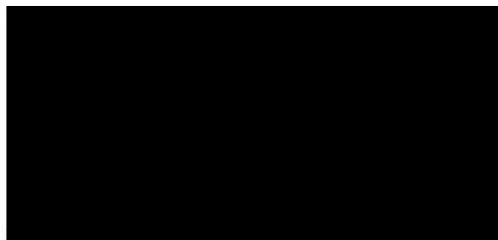
1. 06. 2022



Za nájemce:



.....
generální manažer



manažer pro rozvoj obchodní sítě

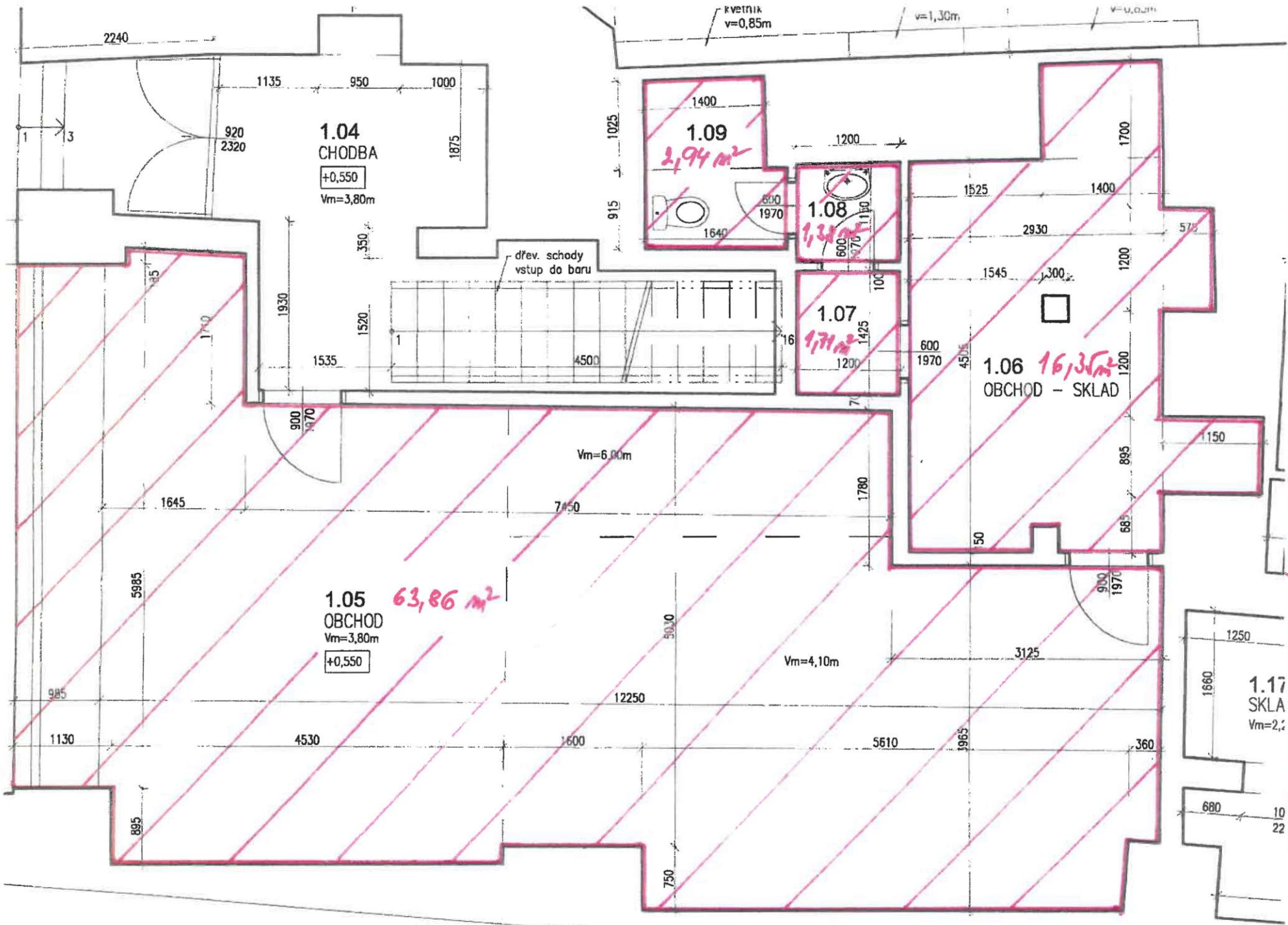
DOLOŽKA

Tento právní úkon Statutárního města Mladá Boleslav byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích schválen Radou města Mladá Boleslav usnesením 4737 ze dne 2. 5. 2022.

1. 06. 2022



Vedoucí odboru správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav



PŘÍLOHA E NS STAVOHESTRÉ NÁKRESY, PROJEKOVÁ ŽÁDKA

PŘÍLOHA č.1