

DODATEK č. 9

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 23. 4. 1998 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1.1. 2002, Dodatku č. 2 ze dne 1.7. 2002, Dodatku č. 3 ze dne 1. 9. 2002, Dodatku č. 4 ze dne 1. 3. 2005, Dodatku č. 5 ze dne 25. 3. 2005, Dodatku č. 6 ze dne 28.3. 2006, Dodatku č. 7 ze dne 16. 4. 2014 a Dodatku č. 8 ze dne 15.7. 2019.

Smluvní strany:

Statutární město Mladá Boleslav

se sídlem Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

zastoupené [redacted] 1. náměstkem primátora, na základě plné moci ze dne 22.8.2023

IČO: 002 38 295

DIČ: CZ00238295

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

číslo účtu: 3050505/0300

(dále také „pronajímatel“)

a

[redacted]
IČO: 67983545

bytem Březno 155, Březno

(dále také „nájemce“)

1. Preambule

Pronajímatel na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 23. 4. 1998 ve znění těchto dodatků: Dodatku č. 1 ze dne 1.1. 2002, Dodatku č. 2 ze dne 1.7. 2002, Dodatku č. 3 ze dne 1. 9. 2002, Dodatku č. 4 ze dne 1. 3. 2005, Dodatku č. 5 ze dne 25. 3. 2005, Dodatku č. 6 ze dne 28.3. 2006, Dodatku č. 7 ze dne 16. 4. 2014 a Dodatku č. 8 ze dne 15.7. 2019. (dále jen „nájemní smlouva“) pronajal MUDr. Ivetě Králové, IČO: 67983545 jako nájemci k užívání prostor sloužící podnikání o celkové výměře 70,20 m² v domě čp. 1320 v ulici Jiráskova, v obci Mladá Boleslav, který je součástí stavebního pozemku č. 5867, v k.ú. Mladá Boleslav za účelem provozování stomatologické ordinace (dále jen „Prostor“).

2. Předmět dodatku č. 9

Pronajímatel a nájemce se vzhledem ke změně v rozsahu poskytovaných služeb a způsobu úhrady za poskytované služby (týkající se zejména umístění a likvidace části odpadu z pronajímaných prostor pronajímatelem a zavedení paušálních plateb za část poskytovaných služeb) dohodli na změnách stávající nájemní smlouvy, a to tak, že nájemní smlouva po dohodnutých změnách a sjednocení znění do souladu se směrnicí města QS 72- 02 je od 1.1.2024 účinná ve znění, které je jako Příloha A přiloženo k tomuto dodatku.

3. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.
5. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu tohoto dodatku. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že byl uzavřen po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
7. Nedílnou součástí dodatku jsou následující přílohy:

Příloha A – úplné znění smlouvy

V Mladé Boleslavi dne 06. 12. 2023
za statutární město Mladá Boleslav

11. 12. 2023
V Mladé Boleslavi dne

I. náměstek primátora

nájemce

DOLOŽKA

Toto právní jednání statutárního města Mladá Boleslav bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích schváleno Radou města Mladá Boleslav usnesením č. 1385 ze dne 13.11.2023.

V Mladé Boleslavi dne 06. 12. 2023



Odbor správy majetku města

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Statutární město Mladá Boleslav

se sídlem: Komenského nám. 61/I

293 01 Mladá Boleslav

zastoupené [redacted] l. náměstkem primátora na základě plné moci ze dne 22.8.2023

IČO: 002 38 295

DIČ: CZ00238295

bankovní spojení: ČSOB a.s.,

pobočka Mladá Boleslav

číslo účtu: 3050505/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

[redacted]
ICO: 67983545

bytem Březno 155, Březno

(dále také „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného výlučným **vlastníkem prostor sloužících podnikání** o celkové výměře podlahové plochy 70,20 m², který se nachází v domě čp. 1320 v ulici Jiráskova, jenž je součástí stavebních parcel č. 5867 v obci Mladá Boleslav, v k.ú. Mladá Boleslav, vše zapsané na LV č. 3704 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

2. Pronajímatel přenechává uvedený prostor sloužící podnikání nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako **stomatologická ordinace** a nájemce pronajatý prostor sloužící podnikání do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné, dle směrnice QS 72-02 a dle usnesení RM č. 843 ze dne 6.5. 2019 a usneseními č. 484 ze dne 18.2.2019 a č. 618 ze dne 18.3.2019.

1. provozovna 26,3 m² -
2. sklad 7,9 m²
3. společné prostory 36 m²

Měsíční nájemné celkem: 2 132,- Kč

Roční nájemné: 25 584,- Kč

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.

S ohledem na § 56 odst. 3 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.

2. Platby – zálohy na služby:

Paušální platba za služby:

a) Měsíční paušální platba za služby: elektrická energie za společné prostory 600,- Kč, voda 500,- Kč, úklid 1150,- Kč a odpady 680,- Kč (směsný komunální a tříděný - papír, plasty, sklo).

b) Zálohová platba za teplo:

Měsíční zálohová platba za teplo: 780,- Kč

Náklady na vytápění prostor pronajímateli uhradí nájemce 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 smlouvy vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.

Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna.

Na úhradu nákladů za vytápění prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 9 360,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 780,- Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena.

c) Zálohová platba za el. energii:

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 tohoto dodatku se sjednává ve výši 765,- Kč a bude placena spolu s nájemným.

Pronajímatel vystaví fakturu s ročním vyúčtováním záloh nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Přeplatek či nedoplatek jsou splatné v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, bude pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování použito příslušných ustanovení zákona č. 67/2013 Sb.

d) Rekapitulace:

- I. Nájemné z prostoru sloužícího podnikání, paušální platba za služby a záloha za teplo a el. energii, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 79 284,- Kč za rok.
- II. Nájemné, paušální úhrada za služby a zálohová platba za teplo, 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, č.ú. 3050505/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol 4246000369, pravidelně, měsíčně vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je nájemné, paušální úhrada za služby a zálohová platba za teplo, jejichž poskytování je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno placeno.
- III. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžité závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- IV. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do 4 měsíců od doručení jejich vyúčtování.
- V. 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.
- VI. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v případě změny cen kterékoli ze služeb nebo výše záloh, které za služby platí jejich poskytovatelům či dodavatelům, oprávněn změnit přiměřeným způsobem výši paušální platby za služby podle tohoto ustanovení. Pronajímatel je povinen takové zvýšení paušální platby za služby se zdůvodněním a datum, od kdy zvýšení paušální platby za služby nastane (dále jen „datum zvýšení paušálu“), oznámit nájemci alespoň deset dní předem. Nájemce je povinen od data zvýšení paušálu platit zvýšenou paušální platbu za služby podle oznámení pronajímatele.“

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 jeho využití dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostorách. 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 prostor sloužící podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.
6. Nájemce bude pronajaté prostory sloužící podnikání užívat jako **stomatologickou ordinaci**.
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 povinností vznikla.
9. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho části do podnájmu či k jinému užívání třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostoru sloužícího podnikání alespoň jednou za tři měsíce.
11. Nájemce zajistí na své náklady umístění a odvoz odpadů z pronajatého prostoru, které nejsou uvedeny v čl. III odst. 2 písm. a) této smlouvy a které vzniknou v souvislosti s jeho užíváním tohoto prostoru sloužícího podnikání.
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 ponese nájemce ze svého.
13. 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.
14. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostor sloužící podnikání ve stavu, v jakém je 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 úroky 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. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostoru sloužícího podnikání po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku poměrné části nájemného připadající na jeden kalendářní den za každý den prodlení. Při výpočtu poměrné části nájemného připadající na jeden kalendářní den se bude vycházet z výše ročního nájemného a z počtu dní v roce 365.
4. 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 jeho 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

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou.
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. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
4. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor.
5. Skončení nájmu se ve věcech výslovně neupravených v tomto čl. VII. smlouvy řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku

VIII. Zveřejňování 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.

IX. Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

4. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

5. 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.

6. 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.