

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník , nájemní 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, DIČ: CZ00238295

zastoupené [redacted] primátorem

bankovní spojení: ČSOB a. s., pobočka Mladá Boleslav

číslo účtu: 3050505/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### Nájemce:

[redacted]  
bytem: Náměstí Budovatelů 1, Katusice

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

IČO: 88920887, DIČ: CZ8505121075

(dále jen „nájemce“)

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem **prostoru sloužícího podnikání č. j. 136/6** o celkové výměře podlahové plochy 35,5 m<sup>2</sup>, který se nachází v domě čp. 136 v ulici Ptácká, na stavební parcele č. 733/1 v k. ú. Mladá Boleslav (dále jen „prostor sloužící podnikání“), zapsaný na LV 13276 pro katastrální území Mladá Boleslav.

2. Pronajímatel přenechává uvedený prostor sloužící podnikání nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako **šatnu a provozní místnost kominiků** a nájemce pronajatý prostor sloužící podnikání do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat výhradně k uvedenému účelu. Rovněž prohlašuje, že uvedený prostor sloužící podnikání dobře zná a že plně vyhovuje účelu jeho užívání, neboť navazuje na užívání tohoto prostoru sloužícího podnikání po svém předchůdci, se kterým již uvedený prostor užíval.

deset dní předem  
za služby

3. Pronájem prostoru sloužící podnikání byl vyvěšen na úřední desce od 16. 5. 2024 do 1. 6. 2024.

### III. Nájemné a úhrada za služby

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

výpočet nájemného:

1. kancelář 11,5 m <sup>2</sup> x 138,55	1 593,- Kč
2. sklad 10,1 m <sup>2</sup> x 83,13	840,- Kč
3. šatna 11,3 m <sup>2</sup> x 69,28 Kč	783,- Kč
4. WC 2,6 m <sup>2</sup> x 69,28 Kč	180,- Kč

---

**Měsíční nájemné** 3 396,- Kč

**Roční nájemné** 40 752,- Kč

#### 2. zálohová platba za studenou vodu:

Měsíční zálohová platba: studená voda 300,- Kč,

Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 300,- Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena.

#### 3. Rekapitulace

I. Nájemné a zálohová platba za studenou vodu z prostoru sloužícího podnikání, bylo smluvními stranami ujednáno v celkové částce **44 352,- Kč za rok.**

II. Nájemné a úhrada za služby bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav, č. účtu 3050505/0300, konstantní symbol 379, **variabilní symbol 4240300987.**

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. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů 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

5. 2024 do 1. 6.

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 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 **šatnu a provozní místnost kominíků**.
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. 258/1995 Sb. ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013.
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, a v zimních měsících také bezpečnou schůdnost chodníku přiléhajícího k domu, ve kterém se prostor sloužící podnikání nachází. 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** s výpovědní dobou tři měsíce. Nájem prostor sloužících podnikání bude zahájen dne **1. 7. 2024**.
2. Skončení nájmu se řídí jinak ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
4. 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. Závěrečná ujednání

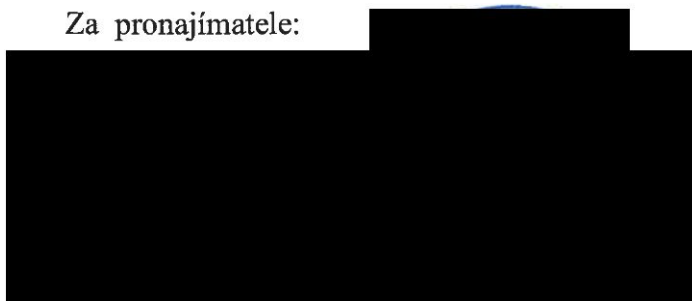
1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.
3. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními 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.

V Mladé Boleslavi dne 12. 06. 2024

V Mladé Boleslavi dne 19. 06. 2024

Za pronajímatele:



primátor

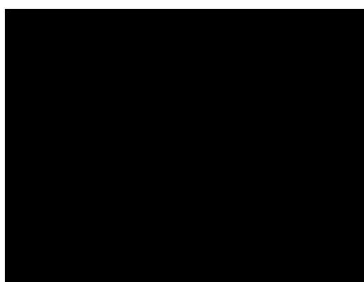
Nájemce:



#### DOLOŽKA

Toto právní jednání statutárního města Mladá Boleslav bylo schváleno v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích Radou města usnesením Rady města Mladá Boleslav č. 0423/24-R ze dne 3. 6. 2024.

V Mladé Boleslavi dne 12. 06. 2024



Odbor správy majetku města  
Magistrát města Mladá Boleslav

