

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Mladá Boleslav
se sídlem: Komenského nám. 61/I
293 49 Mladá Boleslav
zastoupené MUDr. Raduanem Nwelatim, primátorem
IČ: 002 38 295
DIČ: CZ00238295
bankovní spojení: ČS a.s., pobočka Mladá Boleslav
číslo účtu: ██████████
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Česká republika – Úřad práce České republiky, IČ: 2496991
se sídlem Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2
nájemce zastupuje Bc. Renata Malichová, ředitelka Úřadu práce
ČR, Krajské pobočky v Příbrami
Náměstí T. G. Masaryka 145, 261 01 Příbram
Kontaktní pracoviště Mladá Boleslav
adresa: Staroměstské náměstí č.p. 69 a 70, 293 49
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

Statutární město Mladá Boleslav je výlučným vlastníkem nebytového prostoru - kanceláří č. 9, 9a a 10 o celkové výměře podlahové plochy 64,14 m², které se nachází v přízemí domů čp. 69 a 70 na Staroměstském náměstí na stp. 55 a 56, v k.ú. Mladá Boleslav (dále jen „nebytový prostor“).

Pronajímatel přenechává uvedený nebytový prostor - kanceláře o výměře 64,14 m² nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako kanceláří a nájemce pronajatý nebytový prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že ho bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

III.

Nájemné a úhrada za služby

Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytového prostoru pronajímateli nájemné:

1) kancelář	-	17,15 m ² x 131,95 Kč	=	2.263 Kč
2) kancelář	-	13,91 m ² x 131,95 Kč	=	1.835 Kč
3) kancelář	-	33,08 m ² x 131,95 Kč	=	4.365 Kč

Měsíční nájemné celkem 8.463,- Kč

Roční nájemné celkem 101.556,- Kč
Čtvrtletní nájemné 25.389,- Kč

Další platby - zálohy na služby:

1. el.energie	-	19.040,- Kč ročně,	4.760,- Kč čtvrtletně
2. voda	-	3.400,- Kč ročně,	850,- Kč čtvrtletně
3. teplo	-	20.400,- Kč ročně,	5.100,- Kč čtvrtletně

Celkem služby čtvrtletně: 10.710,- Kč

a) nájemné:

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.

Nájemné a náklady za služby bude nájemce platit bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČS, a.s., pobočka Mladá Boleslav, pod č. ██████████ konstantní symbol 379, variabilní symbol

Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.

Nájemné a náklady za služby bude nájemce čtvrtletně hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem na fakturační adresu:

Česká republika – Úřad práce České republiky, IČ: 72496991
nájemce zastupuje Bc. Renata Malichová, ředitelka Krajské pobočky v Příbrami
Náměstí T. G. Masaryka 145, 261 01 Příbram
Kontaktní pracoviště Mladá Boleslav
Staroměstské náměstí 70, 29471

Splatnost faktur je 14 dní ode dne doručení faktury nájemci. Faktura pronajímatele bude nájemci poskytována v tištěné podobě.

Faktury musí mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu § 28 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a musí být vystaveny podle ustanovení § 11 odst. 1 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.

V případě, že faktura nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, případně tyto budou uvedeny nesprávně, je nájemce oprávněn takový doklad do data jeho splatnosti vrátit zpět pronajímateli. Pronajímatel je povinen vystavit novou fakturu s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením původní faktury.

S ohledem na § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 S., 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 nebytových prostor:

Náklady na vytápění nebytových prostor 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. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Podle ustanovení § 2 písm. h) vyhlášky č.372/2001 Sb. topné období je nejvýše dvanáctiměsíční. Roční zúčtování období začíná dnem 1. ledna.

Na úhradu nákladů za vytápění nebytových prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 20.400,- Kč za rok.

c) náklady na vodu a stočné:

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 studené vody.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 3.400,- Kč ročně.

d) náklady na elektrickou energii:

Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovanou el. energii zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování el. energie.

Na úhradu nákladů za spotřebovanou el. energii se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 19.040,- Kč ročně.

e) ostatní:

Pokud by nájemce mohl nebytový prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

Nájemce si bude zajišťovat vlastním nákladem služby spojené s provozem nebytového prostoru ve výlučném užívání, jejich úklid a dále platby za pevné telefonní linky včetně hovorného.

Pronajímatel se zavazuje vystavit faktury vždy za čtvrtletí kalendářního roku, a to do 15-ti dnů po skončení kalendářního čtvrtletí

Nájemce se zavazuje faktury uhradit do 14-ti dnů od jejich doručení.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a nezpůsobit na něm nadměrné opotřebení.

Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Nájemce je povinen na své náklady zajistit běžnou údržbu předmětu nájmu, hradit náklady drobných oprav, jakož i opravy poškození, které způsobili zaměstnanci nájemce nebo osoby, které se v pronajatých nebytových prostorech s jejich souhlasem zdržují.

Pro vymezení pojmů „náklady spojené s běžnou údržbou“ a „drobné opravy“ předmětu nájmu se přiměřeně použijí ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Částka uvedená v ustanovení § 5 odst. 5 citovaného nařízení se zvyšuje na 5.000,- Kč

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy a opravy podléhající stavebnímu povolení nebo ohlášení.

Nájemce bere na vědomí, že budova čp. 69 a 70, Staroměstské náměstí, Mladá Boleslav, je kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod číslem 21740-2/1655 a nachází se v části historické zástavby města Mladá Boleslav, jejíž území bylo vyhláškou MK č. 476/1992 Sb., prohlášeno městskou památkovou zónou. Z tohoto důvodu se nájemce zavazuje hlásit pronajímateli i drobné opravy jím zajišťované.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k případnému technickému zhodnocení, provedenému se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém bude uveden jejich stav.

K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých nebytových prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor. Proti možnosti zneužití náhradních klíčů je nájemce před jejich uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce předem informovat, v případě nezbytné potřeby, neprodleně po použití těchto klíčů.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s protipožárními, bezpečnostními, hygienickými předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí.

Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na fasádu budovy v prostoru jejího hlavního i vedlejšího vchodu vhodné označení. Označení nájemce musí být v souladu s obecně závaznými předpisy a nájemce je umístí dle pokynu pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení pronajímateli vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí. Prohlídka nebytových prostor musí být nájemci ohlášena alespoň tři pracovní dny předem.

V.

Smluvní pokuty

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: pět setiny procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor 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.

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.

Zahájení a skončení nájmu nebytového prostoru

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem nebytových prostor bude zahájen dne 1. 6. 2012.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.

Smluvními stranami bylo ujednáno, že kromě případů uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, nájem nebytových

prostor zaniká také v případě, nebyla-li nájemcem řádně uzavřena dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor.

V případě zániku nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do tří měsíců od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení nebytového prostoru.

VII.

Závěrečná ujednání

Tato nájemní smlouva byla sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž 2 vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

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

Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění jeho změn a doplňků, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho účastníci smlouvy tuto smlouvu podepisují.

V Mladé Boleslavi dne 30. 05. 2012

V Příbrami dne

Za pronajímatele

Nájemce:

MUDr. Raduan Nwelati,
primátor

Be. Renata Malichová
ředitelka Krajské pobočky Příbram,
Úřadu práce ČR

DOLOŽKA

Tento právní úkon statutárního města Mladá Boleslav byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích schválen Radou města Mladá Boleslav usnesením č. 2415 ze dne 17.5.2012.

29. 05. 2012

V Mladé Boleslavi dne

Ing. Jiří Pavloušek
vedoucí odboru
Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav