Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

[redacted]íže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, 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
zastoupen[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: **VOLONTÉ CZECH, O.P.S.**
se sídlem Praha 8 – Karlín, Thámova 20/181, okres Praha 1, PSČ 18600
zastoupena[redacted]ředitelem společnosti
IČO: 26202841
Spisová značka O 189 vedená u Městského soudu v Praze

(dále jen **„nájemce"**)

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného výlučným vlastníkem domu č. p. 118 v ul. Bělská v části obce Mladá Boleslav, který je součástí stavební parcely č. 148, zapsané na LV 10001 pro k. ú. Mladá Boleslav (dále jen „dům").

2. Pronajímatel přenechává nájemci v I. nadzemním podlaží do užívání prostor sloužící podnikání **o celkové výměře podlahové plochy 125,66 m^2**, který se nachází v uvedeném domě (dále jen „prostory") a který nájemce bude užívat **jako kanceláře, učebny (tréninkovou místnost) komunitní centrum a dluhovou a právní poradnu.**

3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako kanceláře, učebnu (tréninkovou místnost), komunitní centrum a dluhovou a právní poradnu, nájemce pronajaté prostory do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

4. Pronájem prostoru byl vyvěšen na úřední desce od 22. 7. 2024 do 7. 8. 2024.

[redacted]

III.
Nájemné a úhrada za služby

Nájemce se zavazuje platit za užívání prostor pronajímateli nájemné:

1. provozovna	73,91 m^2 x 138,55 Kč/m^2	=	10.240,23 Kč
2. sklad a kuchyně	27,72 m^2 x 83,13 Kč/m^2	=	2.304,36 Kč
3. WC	24,03 m^2 x 69,28 Kč/m^2	=	1.664,80 Kč
Měsíční nájemné celkem			14.209,39 Kč
Roční nájemné			170.512,68 Kč

Další platby - zálohy na služby:

1. teplo	- 50 400,- Kč ročně	4.200,- Kč měsíčně
2. studená voda	- 24 000,- Kč ročně	2.000,- Kč měsíčně
Celkem služby měsíčně:		6.200,- Kč

Měsíční nájemné se zálohami za služby celkem	**20.409,39 Kč**
Roční nájemné se zálohami za služby celkem	**244.912,68 Kč**

a) nájemné

I. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.

II. 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 prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění prostor:

I. 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.

II. Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna.

III. Na úhradu nákladů za vytápění prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce 50.400,- Kč za rok.

IV. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 4.200,- Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena.

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 24.000,- Kč ročně.

III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce 2.000,- Kč, bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

[redacted]

d) rekapitulace:

I. Nájemné z prostoru sloužícího podnikání a záloha na úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové částce 244.912,68 Kč za rok.

II. Nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem prostor sloužící podnikání spojeno bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka mladá Boleslav, pod č. účtu 3050505/0300, konstantní symbol 379, variabilní symbol **4240301006**.

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 prostoru sloužícího 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 prostory užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

VIII. 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 prostor, které jsou třeba pro zajištění využití prostorů dle této smlouvy. K veškerým úpravám je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.

2. K veškerým úpravám, 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

[redacted]

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 pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

6. Nájemce bude pronajaté prostory používat jako kancelář, učebnu (tréninkovou místnost), komunitní centrum a dluhovou a právní poradnu.

7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostorů. 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 prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě.

10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostorů alespoň jednou za tři měsíce.

11. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů.

12. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu prostorů 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 prostorů před vznikem požáru.

14. Pokud jde o pojištění, nájemce prohlašuje, že má uzavřenu a bude po celou dobu nájmu udržovat v účinnosti pojistnou smlouvu pokrývající rizika provozu předmětu nájmu nájemcem, kterou kdykoliv na žádost poskytne pronajímateli k nahlédnutí a že řádně platí pojistné. Pojistná smlouva se vztahuje zejména na pojištění potřebné k provozu a užívání předmětu nájmu, pojištění proti krádeži, požáru, výbuchu, poškození vodou, pojištění proti škodám na majetku vzniklým v důsledku pojistné události v předmětu nájmu, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění proti jiným škodám běžně pojišťovaným u obdobné činnosti a obdobných prostor. Vinkulaci, zástavu a jakékoliv jiné postoupení pojistného plnění ve prospěch jakékoliv třetí osoby je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Výše pojistného plnění musí ve všech případech dosahovat alespoň 1.000.000,-Kč pro pojištění majetku a alespoň 2.000.000,-Kč pro pojištění odpovědnosti. Nájemce předloží pronajímateli, kdykoliv o to pronajímatel požádá, pojistné smlouvy nebo pojistky a důkaz, že takové pojištění je platné a účinné v požadovaném rozsahu.

15. Nájemce je povinen do 14ti dnů od žádosti nájemce předložit pronajímateli veškeré revizní zprávy a jiné dokumenty, které je nájemce povinen vést či provádět a vztahují se k této smlouvě. Zejména se jedná o doklady vztahujících se k zákonným, technickým, bezpečnostním, protipožárním, hygienickým předpisům, které jsou potřebné pro předkládaný účel užívání předmětu nájmu.

[redacted]

16. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostorů při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostorů bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostorů.

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 prostorů 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 prostorů

1. Nájem prostorů se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostorů bude zahájen dne **1. 9. 2024.**

[redacted]

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 prostorů.

5. Skončení nájmu se ve věcech výslovně neupravených v tomto čl. VII. smlouvy řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku

VIII.
Uveřejnění 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 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. § 2201 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 tísni a za rozumové slabosti nebo lehkomyslnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

[redacted]

V Mladé Boleslavi dne 22 -08- 2024

Za pronajímatele:

[redacted]

primátor

V Mladé Boleslavi dne 22 -08- 2024

Za nájemce:

[redacted]

ředitel

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. 0655/24-R ze dne 19. 8. 2024.

V Mladé Boleslavi dne 22 -08- 2024

[redacted]

Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav

[redacted]