

444 1201018

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 23002 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, nájemní smlouva tohoto znění:

(dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Statutární město Mladá Boleslav

IČO 00238295, DIČ: CZ00238295

se sídlem: Komenského nám. 61/II

293 01 Mladá Boleslav

zastoupené [redacted] primátorem

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

číslo účtu: 3050505/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

[redacted]
bytem Nová 336, 293 01 Mladá Boleslav

fyzická osoba podnikající pod IČO: 70951900

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem domu č. p. 1324, který je součástí stavební parcely č. 6037 v ulici U Penzionu v k. ú. Mladá Boleslav, zapsaném na LV č. 10001 pro katastrální území Mladá Boleslav (dále jen „dům“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě do užívání prostor sloužící podnikání o celkové výměře podlahové plochy 100,93 m², které se nachází v přízemí a suterénu uvedeného domu (dále jen „prostory“ nebo „prostor sloužící podnikání“). Tyto prostory byly dosud užívány jako ordinace praktického lékaře s příslušenstvím.

3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako **ordinaci praktického lékaře**, která bude navazovat na předcházející užívání pronajímaného prostoru, který byl užíván rovněž jako ordinace praktického lékaře. Nájemce pronajaté prostory do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

4. Pronájem prostorů byl vyvěšen na úřední desce od 26. 8. 2024 do 11. 9. 2024.

III.
Nájemné a úhrada za služby

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

Výpočet nájemného dle směrnice QS 72-02 (nájem prostor sloužící podnikání v majetku města Mladá Boleslav):

Ordinace	19,2 m ² x 138,55 Kč	2 660,- Kč
Přípravná	20,94 m ² x 138,55 Kč	2 901,- Kč
Čekárna	22,87 m ² x 138,55 Kč	3 169,- Kč
Sklad	3,54 m ² x 83,13Kč	294,- Kč
Šatna	5,57 m ² x 69,28 Kč	386,- Kč
Předsíň	3,25 m ² x 69,28Kč	225,- Kč
WC	1,12 m ² x 69,28Kč	78,- Kč
WC	4,95 m ² x 69,28 Kč	343,- Kč
Sklad (suterén)	19,49 m ² x 83,13 Kč	1 620,- Kč

Celkem	100,93 m²	11 676,- Kč
---------------	-----------------------------	--------------------

Měsíční nájemné	11 676,- Kč/měsíc
Roční nájemné	140 112,- Kč/rok

2. Měsíční zálohové platby za služby:

teplá voda 500,- Kč, studená voda 500,- Kč, teplo 2 600,- 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 31 200,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 2 600,-Kč, bude placena pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za které je záloha placena.

3. Rekapitulace

I. Nájemné z prostoru sloužícího podnikání, zálohová platba za služby a záloha za teplo, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové **částce 183 312, - 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 **4240301008.**

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 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 sloužícího podnikání dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostoru sloužícího 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 prostor sloužící podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

6. Nájemce bude v pronajatém prostoru sloužícího podnikání provozovat **ordinaci praktického lékaře s tím, že provoz ordinace od 1. 11. 2024 bude na dva dny v týdnu a od 1. 1. 2025 v rozšířeném počtu ordinačních hodin.**

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.

10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostoru sloužícího podnikání alespoň jednou za tři měsíce.

11. 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.

12. 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.

13. 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

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 smluvní pokutu 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 sloužící 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 smluvní pokutu 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. 10. 2024**.

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. Uveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tento dodatek, 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 jakéhokoli omezení uveřejněn v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.

2. Smluvní strany se dohodly, že dodatek v registru smluv uveřejní pronajímatel.

3. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku 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.

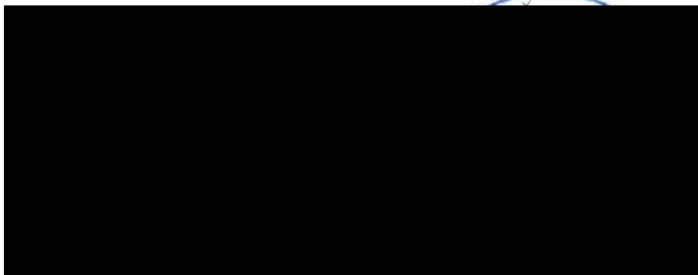
3. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

4. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními, občanského zákoníku, zejm. § 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 23 -09- 2024

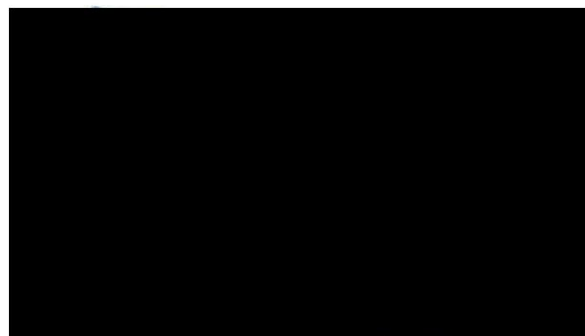
Za pronajímatele:



primátor

30 -09- 2024

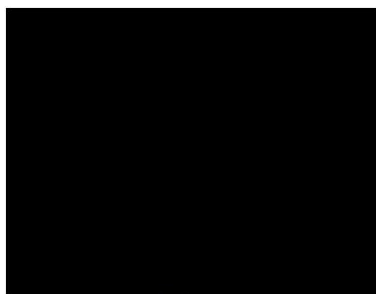
Nájemce:



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. 0741/24-R ze dne 16. 9. 2024.

V Mladé Boleslavi, dne 23 -09- 2024



Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav