

# 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**  
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:** **FOKUS Mladá Boleslav, z. s.**  
IČO: 48678767  
se sídlem Ptácká 138/54, Mladá Boleslav IV, 293 01 Mladá Boleslav  
zastoupená [redacted] předsedou spolku  
zapsaná ve spolkovém rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl L, vložka 4491  
(dále jen „nájemce“)

## II. Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem stavební parcely č. 1046, jejíž součástí je dům č. p. 163, v ulici Tovačovského, v části obce Mladá Boleslav IV, 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 část nebytových prostor nacházející se ve 2. podzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy 26,89 m<sup>2</sup>, jedná se o místnost č. 4 a místnost č. 5.

(dále jen „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící podnikání“)

3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání **výhradně jako sklad** (sklad potravin, prádla a vybavení bytů).

4. Nájemce pronajaté prostory do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

5. Pronájem prostorů byl vyvěšen na úřední desce od 14. 4. 2025 do 30. 4. 2025.

### 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):

|       |                              |            |
|-------|------------------------------|------------|
| sklad | 26,89 m <sup>2</sup> x 83,13 | 2 235,- Kč |
|-------|------------------------------|------------|

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Měsíční nájemné</b> | <b>2 235,- Kč/měsíc</b> |
|------------------------|-------------------------|

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Roční nájemné</b> | <b>26 820,- Kč/rok</b> |
|----------------------|------------------------|

2. Měsíční zálohové platby za služby:

plyn 500,- 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 6 000,- Kč za rok.

Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce 500,-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 teplo-plyn jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové **částce 32 820,- 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

prospěch účtu pronajímatele, který je veden u ČSOB a.s., pobočka Mladá Boleslav, č. ú. 43-337722/0800 konstantní symbol 379, variabilní symbol 4240301059.

.II. 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 pronajatý prostor sloužící podnikání užívat **výhradně jako sklad** (sklad potravin, prádla a vybavení bytů).

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.

5. 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**

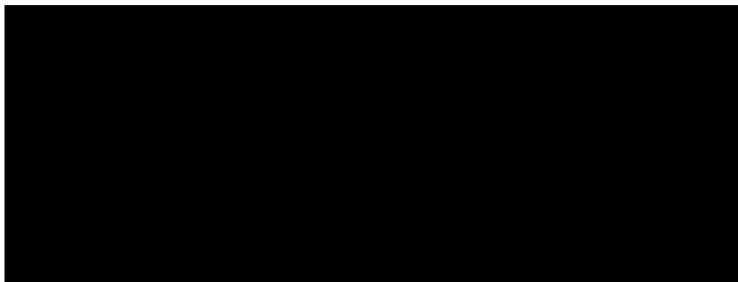
1. Nájem prostor sloužících podnikání se sjednává **na dobu neurčitou** od 1. 6. 2025.
3. Skončení nájmu se řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
5. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory sloužící podnikání vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor sloužících podnikání.

## **VIII. 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 tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

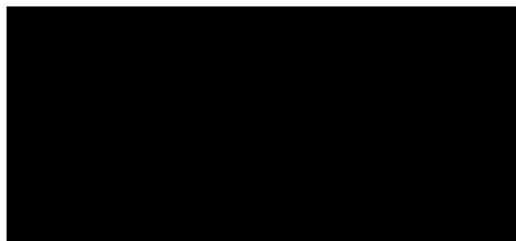
V Mladé Boleslavi, dne 14 -05- 2025

Za pronajímatele:



primátor

Za nájemce: 14.5.2025

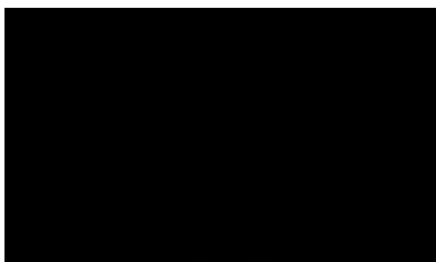


předseda spolku

#### 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. 1403/25-R ze dne 5. 5. 2025.

V Mladé Boleslavi, dne 14 -05- 2025



Odbor správy majetku města  
Magistrát města Mladá Boleslav