

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: Diecézní charita Litoměřice
IČO: 40229939
se sídlem: Kosmonautů 2022, Předměstí, 412 01 Litoměřice
zastoupená [redacted] ředitelkou
(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Mladá Boleslav je kromě jiného výlučným vlastníkem stavební parcely č. 6037, jejíž součástí je dům č. p. 1324, v ulici U Penzionu, v části obce Mladá Boleslav II, 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 prostor v I. podzemním podlaží domu o celkové výměře podlahové plochy 19,48 m², jedná se o prostor skladu (dále jen „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící podnikání“)
3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako sklad.

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 29. 4. 2025 do 15. 5. 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	4,88 m ² x 83,13 Kč	406,- Kč
sklad	8,46 m ² x 83,13 Kč	703,- Kč
sklad	6,14 m ² x 83,13 Kč	510,- Kč

Celkem	19,48 m ²	1 619,- Kč
--------	----------------------	------------

Měsíční nájemné 1 619,- Kč/měsíc

Roční nájemné 19 428,- Kč/rok

2. **Měsíční zálohové platby za služby:**

studená voda 150,- Kč, teplo 500,- Kč, el. energie 300,- Kč, úklid 100,- Kč, výtah 50,- Kč

Celkem zálohy za služby měsíčně: 1 100,- Kč

Roční nájemné se zálohami za služby celkem 32 628,- Kč

Měsíční nájemné se zálohami za služby 2 719,- 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 služby, úklid, výtah, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, byly smluvními stranami ujednány v celkové **částce 32 628, - 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 **4240301062.**

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 eventuelní 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 placena, 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 používat **výhradně jako sklad**.
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 schůdnosti 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 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 od 1. 6. 2025.**
2. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
3. 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 prostor.

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

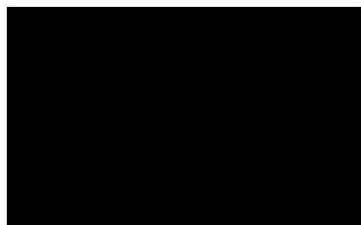
VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá v elektronické podobě s připojenými kvalifikovanými elektronickými podpisy Smluvních stran v souladu s nařízením eIDAS (EU) č. 910/2014 a příslušnými právními předpisy v oblasti elektronického podpisu, opatřenými ověřitelným časovým razítkem pro identifikaci data uzavření. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto smlouvu podepsala osoba, která jedná jejím jménem a která má právo připojit kvalifikovaný elektronický podpis. Stejný typ elektronického podpisu jednajících osob, který je použit u podpisu této Smlouvy, se Smluvní strany zavazují použít i při případných změnách Smlouvy.
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 lehkomylnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

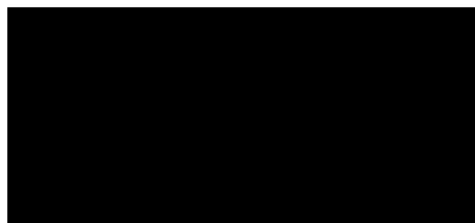
V Mladé Boleslavi, dne

Za pronajímatele:



primátor

Za nájemce:

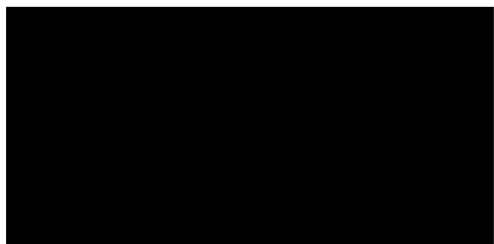


ředitelka

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. 1459/25-R ze dne 19. 5. 2025.

V Mladé Boleslavi, dne



vedoucí odboru
Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav