



Nájemní smlouva
NS/OMM-0671/2018

Pronajímatel: **Město Jaroměř**
Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
IČ: 00272728
DIČ: CZ00272728
Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Jaroměř
Číslo účtu: 9005-820551/0100
Zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Jan Šramar**
Sídlo: [REDACTED]
IČ: 03808068
DIČ: neplátce

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku p. č. 304/1 o výměře 22 003 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p.
Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje, katastrální pracoviště Náchod pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor o výměře 674 m² v budově bez č. p., která je součástí pozemku p. č. 304/1, k. ú. Josefov u Jaroměře.

Přesné vymezení předmětu nájmu je v plánu, který je přílohou č. 1 smlouvy (dále jen souhrnně jako „*předmět nájmu*“).

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem.
4. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je využívání k podnikání jako kovárna – řemeslná dílna s přístupem veřejnosti, ukázkou řemesla, muzeum řemesla.
3. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem výslovně obeznámen se skutečností, že k předmětu nájmu není zpracováno požárně bezpečnostní řešení a začlenění do kategorií činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje neprodleně uvést předmět nájmu do stavu způsobilého k dohodnutému účelu užívání.
4. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 9. 2018. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 31. 8. 2018. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
5. Smluvní strany se dohodly, že budou provedeny rozvody el. energie v předmětu nájmu. Pronajímatel na své náklady zajistí zřízení odběrného místa, ostatní rozvody k a v předmětu nájmu provede nájemce výhradně na svůj náklad. Po ukončení instalace rozvodů bude pronajímateli nájemcem předložena revizní zpráva.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na svůj náklad provede opravu střechy, oprava bude provedena dle původní dokumentace, tj. asfaltové pásy budou vyměněny za jílový zához dle původní technologie. Oprava bude provedena do 31. 8. 2020. Garantem opravy bude pověřený zaměstnanec odboru majetku města.
7. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zřídit kovářskou dílnu, tj. provést instalaci historických strojů včetně rozvodů, úprav podlah a ramp, a to v termínu do 31. 8. 2019.
8. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení na předmětu nájmu dle předchozích odstavců hrazené nájemcem, může nájemce na základě této smlouvy odepisovat podle ustanovení §28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmu. Pronajímatel se zavazuje, že o hodnotu tohoto zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajímaného majetku.
9. Smluvní strany se dohodly, že po skončení nájmu nebude nájemci poskytnuta pronajímatelem žádná náhrada za provedené technické zhodnocení předmětu nájmu.
10. Nájemce se zavazuje zřídit na 50 % výměry předmětu nájmu expozici kovářského řemesla s funkční kovárnou, která bude přístupná veřejnosti bezplatně každé první pondělí v měsíci v období duben – říjen a během městských historických kulturních akcí, např. Oživlý Josefov, zahájení sezóny a její ukončení atd.
11. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu pořádat min. 2x ročně kovářský workshop.
12. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
13. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
14. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize.

15. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
16. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
17. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
18. Nájemce je povinen zajistit, aby chované zvíře nezpůsobovalo pronajímateli nebo ostatním uživatelům předmětu nájmu obtíže nepřiměřené místním poměrům. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
19. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
20. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných na / v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně. Výše nájemného činí 1 000 Kč (slovy jeden tisíc korun českých), nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a, odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř č. ú.: 9005-820551/0100, variabilní symbol 7285067118, případně variabilní symbol uvedený ve splátkovém kalendáři (závisí na způsobu úhrady), specifický symbol 3613285, prostřednictvím SIPO, poštovní poukázkou nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele v měsíční splátce v plné výši s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce podle splátkového kalendáře – daňového dokladu (dále jen „splátkový kalendář“).
3. Splátkový kalendář č. 1812131275, platný pro období od 1. 9. 2018 do 31. 12. 2018 bude nájemci předán při podpisu této smlouvy, s čímž nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy potvrzuje, že splátkový kalendář převzal. Splátkový kalendář na každý následující kalendářní rok trvání nájmu, bude doručen nájemci nejpozději v prosinci stávajícího roku. Dále bude splátkový kalendář měněn i v případě změny předpisu a

následně bude nájemci doručen, s čímž nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.

4. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.
5. Nájemce je povinen uhradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) elektrickou energii, výše nákladu podle fakturačního elektroměru,
 - b) poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, příloha č. 16.
6. Na základě skutečných nákladů na elektrickou energii a srážkovou vodu, po obdržení dokladů od příslušných dodavatelů, bude provedena fakturace, kde DUZP bude datum zjištění nákladů. K tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř, číslo účtu 9005-820551/0100 podle údajů uvedených na faktuře.
7. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
8. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
9. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.

Čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být, zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému nebo změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu.

4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu bude předán vyklizený a v případě budov nově vybílený.
5. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
6. Užívá-li nájemce i po skončení předmět nájmu dále,
 - je povinen platit nájemné i nadále, dokud předmět nájmu pronajímateli nevydá,
 - pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.
7. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nahrazuje všechny dosavadní nájemní vztahy mezi jejími účastníky k nemovitostem obsaženým v této smlouvě.
2. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně písemně, a to prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenou též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
4. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
6. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
11. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
12. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
13. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
14. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 29. 8. 2018 usnesením č. 1042-32-2018-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
15. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 18. 5. 2018 do 4. 6. 2018.
16. Nedílnou součástí smlouvy je:
 - příloha č. 1 – plánek s vyznačením předmětu nájmu

V Jaroměři dne 31.8. 2018

V Jaroměři dne 30.08. 2018

.....
Jan Šramar

.....
Ing. Jiří Klepsa, starosta



Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě č. NS/OMM-0671/2018



