

Město Nové Město nad Metují

Se sídlem Městského úřadu: náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují

Zastoupené: starostou Petrem Hablem

IČO 00272876

DIČ CZ00272876

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 35-7646250297/0100

jako **pronajímatel**, na straně jedné

a

Vlastimil Bílek

Na Zadomí 1233, 549 01 Nové Město nad Metují

IČO: 66939321

Email: [REDACTED]

jako **nájemce**, na straně druhé

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník v platném znění (dále jen „zákon“) tuto

S m l o u v u o n á j m u

prostor sloužících k podnikání

I.

Předmět smlouvy

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu prostory vymezené v čl. II této smlouvy.

Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl vyhlášen dle usnesení Rady města Nové Město na Metují č. RM č. 391 – 16853/18 ze dne 12.03.2018 a byl zveřejněn ode dne 20.03.2018 do dne 05.04.2018. Souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy byl vysloven usnesením rady města č. RM 5 – 109/18 ze dne 17.12.2018

Touto smlouvou smluvní strany zároveň vypořádávají své nároky na vydání bezdůvodného obohacení plynoucí ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 23.04.2018, která byla neplatná z důvodu jejího neuveřejnění v registru smluv. Za užívání prostor vymezených v čl. II této smlouvy uhradil nájemce za období od 24.03.2018 do 31.12.2018 celkem částku 9.069,- Kč. Tímto jsou závazky smluvních stran z uvedené neplatné smlouvy zcela vypořádány.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 348, jehož součástí je objekt čp. 14, ul. Komenského, Nové Město nad Metují. Nemovitost je evidována na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod pro k.ú. Nové město nad Metují.
2. Předmětem nájmu jsou prostory v tomto objektu, (bližší určení viz. příloha č. 1),
(dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytový prostor“) v následujícím rozsahu:

prostory v 1.np : místnost č.1	29,5 m ²
--------------------------------	---------------------

CELKEM PROSTORY 29,5 m²

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem zřízení provozovny ruční výroby svíček. V případě, že dle platné legislativy bude ze strany stavebního úřadu požadováno provedení změny užívání daného nebytového prostoru, zavazuje se toto provést nájemce ve spolupráci s příslušným stavebním úřadem, sám na vlastní náklady a se souhlasem pronajímatele.

3. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci vyklizený. Nájemci touto smlouvou vzniká i právo užívat společně s ostatními oprávněnými nájemci a uživateli objektu společné WC a chodbu.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v objektu s klasifikací energetické náročnosti budovy ve třídě G.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává od **01.01.2019** na dobu neurčitou.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí, podanou kteroukoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní poměr lze rovněž ukončit dohodou obou stran.
4. Nájem dále skončí zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu.
5. Nájemce si je vědom toho, že podmínkou této smlouvy je, že bude řádně a včas platit nájemné a služby včetně vyúčtování služeb s užíváním nebytových prostor spojené.
V souvislosti s tím bylo sjednáno, že nájemní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce nájemné, služby nebo vyúčtování služeb s užíváním nebytových prostor spojené, řádně a včas nezaplatil.
Toto ujednání platí i tehdy, pokud nájemce provede i jen částečnou platbu.
6. Nájemce je povinen předat pronajímateli po skončení nájmu pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

7. Pokud nájemce nepředá po skončení nájmu nebytové prostory pronajímateli řádně nebo v dohodnutém termínu je povinen platit pronajímateli nadále platby, odpovídající svou výší měsíčním platbám nájemného, a to za každý, byť i jen započatý měsíc užívání nebytových prostor, až do doby jejich uvolnění a předání pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a současně i povinen užívat pronajaté nebytové prostory jako řádný hospodář v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě. Je povinen na své náklady zajišťovat jejich drobnou údržbu a provádět drobné opravy svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy. Běžnou opravou a údržbou se rozumí náklad vynaložený na jeden druh práce v částce do 5.000 Kč včetně materiálu v pronajatých prostorách.
2. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy pronajatých nebytových prostorů. Všechny změny předmětu nájmu a jiné zásahy do nemovitostí musí být rovněž předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem. V případě investic do objektu bude o tomto sepsána samostatná Smlouva o právu provést stavbu.
3. Nájemce je povinen uskutečňovat svou činnost v pronajatých nebytových prostorech v souladu s protipožárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy. Nájemce se zavazuje provádět periodické revize technických zařízení sloužících pro potřeby provozu, oprav a údržby pronajatých nebytových prostor vč. elektroinstalace a hasicích přístrojů, prováděných podle zvláštních předpisů a dále se zavazuje uhradit náklady spojené s odstraněním případně zjištěných závad vzniklých provozem nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen, kdykoliv o to bude z rozumného důvodu požádán, umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti Požární ochrany a BOZP, a to jen po předchozí dohodě.
6. Nájemce je povinen udržovat v okolí pronajatých nebytových prostor a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování hlukem, pachem, nebo odpady. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem likvidaci tuhých komunálních odpadů a odpadů vzniklých při jeho smluvní činnosti v pronajatých nebytových prostorách.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či pronajatých nebytových prostorech s jeho vědomím nebo souhlasem.
8. Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení věcí, které se v pronajatých nebytových prostorech budou nalézat, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.
10. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem na vhodném místě (místech) orientační poutač či tabuli. Před umístěním předloží návrh k odsouhlasení

pronajímateli. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce.

V.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen a současně se i zavazuje v předmětu nájmu dodržovat předpisy BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
2. Nájemce odpovídá za zajišťování požární ochrany v rámci provozované činnosti v předmětu nájmu v rozsahu stanoveném právními předpisy, zejména zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně vedení příslušné dokumentace. Nájemce je povinen zajistit ohlášení vzniku každého požáru pronajímateli.
3. O všech činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na BOZP, nebo PO, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce a uživatele objektu.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že sjednal pojištění celého objektu, včetně vnitřního zařízení budovy a vybavení, na vlastní náklady podle obecných kritérií. Nájemce bere na vědomí, že toto pojištění se nevztahuje na věci ve vlastnictví nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a tento udržovat ve stavu, aby mohl sloužit k užívání ke sjednanému účelu.
3. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

VII.

Nájemné

1. Cena nájmu byla mezi stranami stanovena dohodou ve výši 13.275 Kč ročně za předmět nájmu. Tato cena nezahrnuje odběr el. energie, ani jiné služby jako vodné a stočné, srážkovou vodu, vytápění, úklid pronajatých nebytových prostor, úklid prostor, nebo likvidaci komunálního odpadu.

$$450 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} * 29,5 \text{ m}^2 = 13.275 \text{ Kč/rok}$$

2. Nájemné je splatné na základě této smlouvy měsíčně ve výši 1.106 Kč/měsíc, vždy do každého 15. dne měsíce předem, na účet č.: 35-7646250297/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod VS 00201814.
3. Nájemné z prostor pro podnikání je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Dohodnutou výši nájemného lze měnit po dohodě pronajímatele a nájemce, která musí být v písemné formě a stane se nedílnou součástí této smlouvy.

S ohledem na možný pohyb indexu inflace smluvní strany přistoupí vždy k 28.2. každého kalendářního roku k jednání o výši nájemného na každý kalendářní rok, a to zpětně k 1. lednu toho kterého kalendářního roku. V případě, že nebude mezi pronajímatelem a nájemcem souhlasně sjednáno nájemné na kalendářní rok, může

pronajímatel zvýšit jednostranně nájemné sjednané na další kalendářní rok o průměrnou meziroční míru inflace předchozího roku (dále míra inflace). Obě strany se dále dohodly, že v případě, že míra inflace je tak nízká, že pronajímatel nepřistoupil ke zvýšení nájemného v daném roce, je možné inflaci nejvýše za tři po sobě následující roky kumulovat. Navýšení je pak stanoveno jako poslední sjednané nájemné a součin indexů inflace za poslední roky, kdy nájemné nebylo navýšeno.

V případě, že by nájemce nepřistoupil k jednostrannému zvýšení nájemného pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn přistoupit k výpovědi této smlouvy. Pro tento případ se určuje jednoměsíční výpovědní lhůta, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky v listinné podobě podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními zákona.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
5. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – bližší určení předmětu nájmu

V Novém Městě nad Metují dne: 07.01.2019 V Novém Městě nad Metují dne: 07.01.2019

za pronajímatele:

za nájemce:

.....

Petr Hable v. r.
starosta města

.....

Vlastimil Bílek v. r.

Příloha č. 1 – Bližší určení předmětu smlouvy

