

S M L O U V A

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání SMF/2911/2016

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

I.1.

Město Náchod, se sídlem Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868

zastoupené místostarostkou Ing. Ing. Pavlou Maršíkovou,

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

LATRADI s.r.o., se sídlem Poděbradova 869, 547 01 Náchod

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 37036, s předmětem podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

IČO: 05029635, DIČ: CZ05029635

telefon: 778 006 786

zastoupená Kamilem Jakubiakem, jednatelem

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem jednotky č. 236/5 – jiný nebytový prostor o celkové výměře 11 m² v budově č.p. 236 – bytový dům, která stojí na stavební parcele p.č. st. 1775 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², v katastrálním území a obci Náchod.

Jednotka č. 236/5 je zapsaná na listu vlastnictví č. 5946 pro obec Náchod, katastrální území Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Předmět nájmu se nachází v přízemí v zadní části budovy č.p. 236, ulice Pražská, Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu uvedeným v čl. II. bod II.2. této smlouvy není ničím omezena. Dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně-technické dokumentace, svého stavebně-technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání:

- jednotku číslo 236/5 o výměře 11,00 m².

II.3. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem skladování zboží (ochranných a bezpečnostních pomůcek – ochranných vest, reflexních prvků apod.).

III.

Nájemné

III.1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 4.400,- Kč + DPH v zákonné výši 21 %, tj. **celkem 5.324,- Kč** (slovy: pětisícetřítadvacetčtyři koruny české).

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit takto:

- za období 01.12.2016 – 31.12.2016 ve výši Kč 444,- Kč se splatností do 05.12.2016 na účet vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod

- a dále čtvrtletně tak, že jednotlivé splátky za čtvrtletí počínaje 01.01.2017 ve výši 1.331,- Kč budou splatné vždy do každého 5. dne prvního měsíce čtvrtletí. Čtvrtletní nájemné bude zasíláno na účet vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod

III.3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje sám si zajišťovat a hradit:

- odvoz odpadků.

IV.2. Dále se nájemce zavazuje zajistit si vymalování předmětu nájmu a hradit náklady na vymalování, úklid předmětu nájmu a poměrné náklady (dle poměru velikosti plochy předmětu nájmu k celkové ploše budovy č.p. 236) na úklid okolí budovy č.p. 236, včetně úklidu sněhu.

IV.3. Nájemce se zavazuje pronajímateli formou záloh hradit náklady na teplo dodávané do předmětu nájmu. Čtvrtletní zálohová úhrada na teplo se sjednává ve výši Kč 500,00.

Nájemce se zavazuje pronajímateli formou záloh hradit náklady na vodné a stočné spojené s provozem předmětu nájmu. Čtvrtletní zálohová úhrada na vodné a stočné se sjednává ve výši Kč 150,00.

Nájemce se zavazuje pronajímateli formou záloh hradit náklady na elektrickou energii odebíranou v souvislosti s provozem předmětu nájmu. Čtvrtletní zálohová úhrada na elektrickou energii se sjednává ve výši Kč 1.000,00.

Za období 01.12.2016 – 31.12.2016 se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit zálohu na teplo ve výši Kč 167,00, na vodné a stočné ve výši Kč 50,00 a na elektrickou energii ve výši Kč 333,00, tedy v celkové výši Kč 550,00.

IV.4. Zaplacené zálohy za teplo budou nájemci vyúčtovány dle příslušného odečtového měřidla, které je umístěno na radiátoru v předmětu nájmu.

Zaplacené zálohy na vodné a stočné budou nájemci vyúčtovány dle odečtového vodoměru, který je umístěn na chodbě v přízemí budovy č.p. 236.

Zaplacené zálohy za elektrickou energii budou nájemci vyúčtovány dle odečtového elektroměru, který je umístěn na chodbě v přízemí budovy č.p. 236.

Výpočtový list je nedílnou součástí této smlouvy a je obsažen v příloze č.1 této smlouvy.

Zálohy budou hrazeny spolu s nájemným na stejný účet, způsobem sjednaným v čl. III. odst. III.2.

IV.5. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně tyto zálohy nájemci a nájemce se zavazuje k úhradě případného nedoplatku ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení dokladu o vyúčtování nákladů za příslušné období. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh ve stejné lhůtě.

IV.6. V případě prodlení nájemce s placením úhrad za poskytované služby s nájmem spojené sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu ke dni 01.12.2016, a to ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, stavu elektroměru, vodoměru, odečtových měřidel tepla, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v Předávacím protokolu – příloha č. 2 smlouvy.

V.2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.3. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.4. Oznámi-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

V.5. Nájemné v roce 2018 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit ihned od data vyúčtování výše inflace pronajímatelem. Rozdíl již zaplaceného nájemného za období od 1. ledna každého roku do data vyúčtování inflace pronajímatelem, se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od data vyúčtování.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (např. kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru, ulomená klika u dveří a pod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 1.000,- Kč v jednotlivém případě.

VI.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit obchodní společnosti Správa budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu, náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů.

VI.5. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění.

VI.6. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady.

VI.7. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu, nebo pokud by tato změna nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.10. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VII.

Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter předmětu nájmu, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou.

VIII.

Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.11.2021 s účinností ode dne 01.12.2016.

IX.2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

IX.3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením s článkem VI. smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neuvádá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod.

IX.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

IX.5. Výpovědní doba je tříměsíční.

IX.6. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

IX.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

IX.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zmocněnému zástupci, předmět nájmu, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IX.9. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený jej nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

X.

Opětovné uzavření nájmu a domněnka dojití

X.1. Smluvní strany vylučují automatické obnovení nájemního poměru.

X.2. Má se za to, že došla zaslání odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

XI.

Volba práva a příslušnosti soudu

XI.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky.

XI.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud pronajímatele.

XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

XII.2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 07.11.2016 usnesením č. 77/2195/16 pod číslem akce 16173.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Náchodě (včetně elektronické úřední desky) ode dne 03.10.2016 do dne 19.10.2016.

XII.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. V případě pochybnosti se má zásilka za doručenou třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

XII.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XII.6. Tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv Město Náchod.

XII.7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy smlouvu ve třech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy: č. 1 - Výpočtový list
č. 2 – Předávací protokol

V Náchodě dne 29. listopadu 2016

Pronajímatel:
Město Náchod

Nájemce:
LATRADI s.r.o.

.....
zast. Ing. Pavla Maršíková,
místostarostka

.....
zast. Kamil Jakubiak,
jednatel

Platnost od 01.12.2016

Příloha č. 1 sml. č. SMF/2911/2016 – č.p.236 LATRADI s.r.o.

poř.č.	počet míst.	určení původní	způsob využití	celková plocha m2	roční nájemné bez DPH	Roční DPH	Celkové roční nájemné	čtvrtletní úhrada od 01.01.2016
1	1	místnost	sklad	11,00	4.400,00	924,00	5.324,00	1.331,00
					Měsíční úhrada	Od 01.12.2016	Do 31.12.2016	444,00
Rozhodná plocha pro ÚT upravena dle koeficientu na základě platné vyhlášky.								
čtvrtletní úhrada za služby (zálohy) od 01.01.2017								
Teplo								500,-
Vodné, stočné								150,-
El. energie								1.000,-
Údržbu společných prostor								
Úklid společných prostor								
Celková čtvrtletní úhrada zálohy za služby od 01.01.2017								1.650,-
měsíční úhrada za služby (zálohy) od 01.12.2016 do 31.12.2016								
Teplo								167,-
Vodné, stočné								50,-
El. energie								333,-
Celková měsíční úhrada zálohy za služby 01.12.2016 – 31.12.2016								550,-

V Náchodě dne 29. listopadu 2016

Pronajímatel:

Nájemce: