



MUBRP00AZD2D

20 93147 / 2019

Sp. Zm. : 24956 / 2019 - 3

**Smluvní strany:**

**1. Město Broumov**

třída Masarykova 239, 550 01 Broumov  
IČ 00272523, DIČ: CZ00242523  
zastoupené Ing. Jaroslavem Bitnarem, starostou  
jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

**2. DUKO s.r.o.**

IČ: 48169978, DIČ: CZ48169978, plátce DPH  
se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1  
zastoupená Ing. Dušanem Kolouchem, jednatelem  
společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 258879  
jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají, v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Předmět nájmu tvoří (vše dle katastru nemovitostí v obci i katastrálním území Broumov, části obce Poříčí): nebytové prostory v přízemí budovy s č.p. 62, která je součástí st.p.č. 338, o aktuální výměře dle evidenčního listu 138 m<sup>2</sup>, v rozsahu a s uvedením ploch jednotlivých místností dle evidenčního listu nebytového prostoru č. 62/1, který tvoří přílohu k této smlouvě - dále jen „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem vymezeným v článku II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, přičemž shledává, že výměra předmětu nájmu je vypočtena bezchybně.
3. Současně s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn používat zařízení, tvořící součást či příslušenství předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví pronajímatele. Na tato zařízení se obdobně vztahují práva a povinnosti, které má nájemce k předmětu nájmu.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat k účelu, deklarovaném v žádosti nájemce ze dne 26.06.2019, tedy výlučně ke zřízení a provozování prodejny kojeneckého a dětského textilu (dále jen „účel nájmu“).
2. Nájemce může vykonávat v předmětu nájmu činnosti, které povedou k rozšíření účelu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k tomu, aby mohl zajistit účel nájmu.

4

4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude užívat výlučně pro účely uskutečňování svých ekonomických činností.
5. Nájemce prohlašuje, že shledává předmět nájmu způsobilým pro využití k naplnění účelu nájmu.

### **Článek III.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude obsahovat zejm. stavy na měřidlech.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu a provést kontrolu užívání a kontrolu stavebně technického stavu předmětu nájmu. Kontrola bude přednostně prováděna v provozních hodinách nájemce, může však být provedena i v jiné době, tehdy však za přítomnosti nájemce, nebo jím pověřené osoby. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti).
3. Pronajímatel uzavřel pojistnou smlouvu pouze na škody na budově, způsobené živelními pohromami nebo nenadálými událostmi nezpůsobenými nájemcem. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na předmětu nájmu.
4. Smluvní strany se na základě ustanovení §7a odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů dohodly, s ohledem na jím dostupné údaje o době vystavení budovy ve které se předmět nájmu nachází (resp. poslední její větší změně), že průkaz energetické náročnosti dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) uvedeného zákona se při pronájmu budovy (resp. její ucelené části) neopatřuje.

### **Článek IV.**

#### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje dodržovat účel nájmu.
2. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zabezpečit předmět nájmu proti poškozování a ničení.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu – mezi nájemcem a pronajímatelem je sjednáno, že se mezi smluvními stranami běžnou údržbou a drobnými opravami rozumí zejm. ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 resp. § 3 nař. vl. č. 308/2015 Sb. (s odchylkou uvedenou v § 5 uvedeného nařízení, kde se částka „1.000,- Kč“ pro účely této smlouvy nahrazuje částkou „5.000,- Kč“).
4. Stavební úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu prováděné nájemcem musí zajistit zhodnocení či vyšší životnost předmětu nájmu, resp. přispívat k zabezpečení hlavního či vedlejšího předmětu činnosti pronajímatele. Provedení veškerých úprav musí nájemce konzultovat s pronajímatelem a opatřit si jeho předchozí souhlas s jejich provedením. Nájemce se, při vědomí autonomie vůle, vzdává, s účinností ke dni budoucího skončení nájmu, práva na protihodnotu toho, čím se případně provedenými změnami na předmětu nájmu zvýší ke dni skončení nájmu hodnota předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy vyžadující stavební povolení pouze na základě samostatné smlouvy o právu k provedení stavby mezi vlastníkem předmětu nájmu a nájemcem.

6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, žádné tabule, reklamní zařízení či jiné předměty, s výjimkou tabulí informujících o názvu provozovny; vždy je však povinen tyto umísťovat v souladu se stavebními předpisy a požadavky památkové ochrany.
8. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy a za účelem kontroly protipožárního zabezpečení a plnění ostatních podmínek dle této smlouvy, a to bez ohledu na přítomnost či nepřítomnost nájemce.
9. Nájemce se zavazuje zajistit provedení veškerých opatření, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, ochrany majetku, protipožární ochrany a provozně technických předpisů, zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy. Nájemce se zavazuje předávat pronajímateli informace týkající se předmětu nájmu vyplývající ze zpracovaných revizí, nebo obsažené ve sděleních orgánů kontrolujících příslušné předpisy.
10. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním nákladem pravidelný úklid předmětu nájmu a prostoru bezprostředně souvisejícího se vstupem do něj, a to včetně úklidu sněhu a ledu v zimním období.
11. Nájemce je povinen respektovat a nezasahovat do práv pronajímatele, jako hlavního uživatele budovy, ve které se předmět nájmu nachází a do práv třetích osob uvedenou budovu užívajících.
12. Nájemce nesmí mít v předmětu nájmu umístěny výherní hrací automaty ani jiná obdobná zařízení. Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
13. Nájemce se zavazuje spolupracovat s pronajímatelem v případě, že nastane potřeba předmět nájmu rekonstruovat. V takovém případě budou přednostně sjednány možnosti rekonstrukce, které v co nejmenší míře omezí provoz nájemce v předmětu nájmu. V případě, že by rozsah rekonstrukce způsobil nutnost přerušení uvedeného provozu, bude toto provedeno v co nejvhodnějším čase (vzhledem k provozu nájemce) a na co nejkratší dobu.
14. Nájemci je známa skutečnost, že nemovitost, ve které se předmět nájmu nachází, je v souladu s územním plánem města Broumova součástí demoličního pásma spojeného s Královéhradeckým krajem zamýšlenou stavbou „Přeložka silnice č. II/302, 303“ a je tak srozuměn s tím, že nájem předmětu nájmu bude muset skončit před tím, než bude nařízeno odstranění stavby, ve které se předmět nájmu nachází, nebo bude vydáno jiné obdobné opatření.

#### Článek V. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu nájemné, jehož výše činí **30.360,-Kč ročně, tedy 7.590,- Kč čtvrtletně. Nájemné za měsíce XI a XII/2019 je mezi smluvními stranami sjednáno ve výši 5.060,-Kč.** Toto nájemné je v souladu se zák. 235/2004 Sb. v platném znění osvobozeno od DPH. V tomto rozsahu vyhotovuje pronajímatel splátkový kalendář, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.
2. Nájemné se platí čtvrtletně, vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, s výjimkou nájemného za měsíce XI a XII/2019, které je splatné do 30.11.2019. Platba nájemného je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele

- variabilní symbol 45203621.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je tento povinen pronajímateli zaplatit vedle dlužného nájemného také úrok z prodlení, který je smluvními stranami, v souladu s § 1970 občanského zákoníku, ujednán ve výši výši 20% p.a.. Takto ujednaný úrok z prodlení se použije i v případě prodlení nájemce s placením jiných peněžitých plnění dle této smlouvy.
  4. Pronajímatel má právo valorizovat výši nájemného podle indexu růstu inflace za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného může být poprvé uplatněno od 01.01.2020 dle základu – výše nájemného – platného pro rok 2019 (Index růstu inflace stanoví ČSÚ svým výměrem zpětně za uplynulé roční období). Pro další valorizaci bude brána za základ výše nájemného za rok předcházející roku, ve kterém k valorizaci dochází.
  5. Výše nájemného byla sjednána na základě ustanovení SRM/06.

## **Článek VI.**

### **Jiné úhrady a povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen dodávku služeb (elektrické energie, vody, odvod odpadních vod, apod.) sjednat s jejich dodavateli a hradit úhrady za jejich spotřebu v plné výši přímo jejich dodavatelům.

## **Článek VII.**

### **Doba trvání nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, s účinností od 01.11.2019.**
2. Nájem může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem skončí také výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,
  - b) nájemce předá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
  - c) nájemce jinak ve větším rozsahu poruší povinnost vyplývající z této nájemní smlouvy (za porušení povinnosti dle smlouvy ve větším rozsahu se považuje např. poškozování předmětu nájmu ze strany nájemce, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, delší dobu trvající neprovádění oprav a drobné údržby apod.),
  - d) nájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 12. této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě, že rozhodne o opravě předmětu nájmu, kterou nebude možno řešit dohodou dle čl. IV. odst. 13 této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů.
7. Výpovědní doba v případě výpovědi dle odst. 4 tohoto článku této smlouvy činí tři měsíce, v případě dle odst. 5. šest měsíců a v případě dle odst. 6 dvanáct měsíců.
8. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět za předpokladu, že ve výpovědi uvede důvod. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 měsíců.
9. Běh výpovědní doby dle odst. 4., 5., 6. 7. a 8. počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Nárok na navrácení poměrné výše uhrazeného nájemného má nájemce pouze v případě výpovědi dle odst. 5. a 6. tohoto článku této smlouvy. V případě výpovědi z ostatních důvodů uvedených v tomto článku této smlouvy je nájemcem uhrazené nájemné započteno oproti nároku pronajímatele na náhradu škody s podáním výpovědi spojené.

10. Pronajímatel může smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to v případě, že je nájemce více než o 15 dní v prodlení s placením nájemného/úhrady za služby dle čl. VI této smlouvy. Doručením písemné výpovědi nájemci dochází ke skončení nájmu. Nájemcem do té doby uhrazené nájemné/záloha za služby jsou započteny oproti nároku pronajímatele na náhradu škody.
11. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na obvyklé opotřebení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

### **Článek VIII.**

#### **Zvláštní ujednání o rekonstrukci předmětu nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly na společném postupu při provádění rekonstrukce předmětu nájmu, která se stala nezbytnou podmínkou pro užívání předmětu nájmu k jeho účelu a k uzavření této smlouvy.
2. Rekonstrukce předmětu nájmu tak bude provedena v předpokládané výši 250.000,- Kč bez DPH ve prospěch umožnění užívání předmětu nájmu nájemcem, a to v rozsahu věcném i finančním dle soupisu provedených prací, který se stane v okamžiku vyhotovení a podpisu nájemcem součástí této smlouvy a nájemce tak uzná výši částky vynaložené na rekonstrukci. Při podpisu této smlouvy jsou tak smluvní strany srozuměny s tím, že výše uvedená částka je pouze předběžná a orientační a její skutečná výše bude odvislá zejm. od skutečného rozsahu provedených prací.
3. Mezi smluvními stranami je nesporné, že rekonstrukci předmětu nájmu provede pronajímatel svým nákladem, když na její provedení vynaloží nejvýše předpokládanou částku ve výši 250.000 Kč bez DPH. Ukáže-li se v průběhu provádění rekonstrukce potřeba provedení prací, které v souhrnu přesáhnou předpokládanou částku ve výši 250.000,- Kč bez DPH, dohodly se smluvní strany tak, že pronajímatel nechá tyto práce provést s tím, že částku přesahující uvedenou výši se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit na základě daňového dokladu, který mu k tomuto pronajímatel vystaví, a to včetně DPH.
4. Nájemce se pronajímateli zavazuje uhradit řádným placením nájemného skutečnou částku včetně DPH vynaloženou pronajímatelem na rekonstrukci. Za předpokladu, že bude nájem ukončen způsobem předvídaným v této smlouvě dříve, než nájemce uhradí na nájemném uvedenou částku pronajímatelem na rekonstrukci předmětu nájmu vynaloženou, zavazuje se nájemce nejpozději do skončení nájmu uhradit pronajímateli tuto částku, resp. rozdíl této částky a již uhrazeného nájemného. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost řádně a včas, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč, která nenahrazuje pronajímateli vzniklou škodu. Tato smluvní pokuta je splatná ke dni následujícímu po dni skončení nájmu.

### **Článek IX.**

#### **Závěrečná ujednání**

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01.11.2019.
6. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce města Broumova od 19.06.2019 do 08.07.2019. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města

Broumova č. 19 dne 29.07.2019.

7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má sílu originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce taktéž jedno vyhotovení.
8. Aktuální výše nájemného bude uváděna v evidenčním listu nebytového prostoru č. 62/1, který se po předání nájemci stává nedílnou součástí této smlouvy.
9. Práva a povinnosti neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 1895 – 1900, § 1949 – 1951, § 2309 a § 2310 odst. 2 občanského zákoníku.
10. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že dle zákona o registru smluv podléhá smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že toto zveřejnění provede pronajímatel.
11. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních článků nebo ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
12. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými dodatky.
13. Smluvní strany prohlašují, že text smlouvy přečetly, rozumí jejímu obsahu, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Broumově dne 30.09.2019

Za pronajímatele:



Za nájemce:

