

**Město Nové Město nad Metují**

Se sídlem: 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

**První novoměstská teplárenská s.r.o.**

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

Zastoupené: Ing. Petr Reichl, jednatel

IČO 27471454

DIČ CZ27471454

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 78-8991610227/0100

jako **nájemce**, na straně druhé

uzavírají dnešního dne podle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění( dále jen „zákon“) tuto

## **smlouvu o nájmu nebytových prostor**

I.

### **Předmět smlouvy**

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory vymezené v čl. II této smlouvy. ( dále jen „ předmět nájmu „ )

Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn ode dne 16.04.2013 do dne 02.05.2013. Souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy byl vysloven usnesením Rady města č. RM 268 – 11459/13 ze dne 13.05.2013.

II.

### **Vymezení předmětu a účelu nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - budovy č.p.6 v Novém Městě nad Metují, náměstí Republiky.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu č.p. 6, Ve II. np, v tomto rozsahu ( bližší určení viz. příloha č.1 ):

- Kancelář č. 3.30D ..... 32,8 m<sup>2</sup>
- Kancelář č. 3.36..... 17,7 m<sup>2</sup>

**Celková výměra ..... 50,5 m<sup>2</sup>**

3. Uvedené nebytové prostory se pronajímají nájemci vyklizené, vybavené osvětlovacími tělesy a šesti kusy topných těles, včetně rozvodů a termohlavic.
4. Touto smlouvou vzniká nájemci i právo užívat společně s ostatními oprávněnými nájemci a uživateli objektu kuchyňku, WC ženy a WC muži. Tyto prostory se nacházejí rovněž ve druhém poschodí objektu č.p. 6.
5. Předmět nájmu se nájemci pronajímá k výkonu jeho podnikatelské činnosti, uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku. Předmět nájmu se v souladu s §3 odst. 2 zákona pronajímá k účelu, ke kterému je stavebně určen.

### III.

#### **Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává od 01.06.2013 na dobu neurčitou.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí, podanou kteroukoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná 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 nezaplátil.  
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 separátní 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 je povinen pravidelně revidovat vnesené el. zařízení v jeho majetku, dle platných předpisů.
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 PO a BOZP a to jen po předchozí dohodě.
6. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do společných prostor objektu čp. 6 a do pronajatého nebytového prostoru. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce. Nájemce se zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu pronajímatele a bude dodržovat „Provozní řád budovy“. Provozní řád budovy bude předán nájemci při podpisu smlouvy.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení věcí, které se v pronajatých nebytových prostorech budou nalézat, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
10. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.
11. 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

Nájemce je povinen a současně se i zavazuje v prostorech pronajatých dle této nájemní smlouvy dodržovat předpisy BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů. To se týká i všech osob, které se s vědomím nájemce v těchto prostorech zdržují.

O všech činnostech a změnách v prostoru pronajatém dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen a současně se i zavazuje neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce a uživatele objektu.

Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi této smlouvy před uplynutím doby jejího trvání.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu, včetně vnitřního zařízení budov a vybavení, na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pojištění se nevztahuje na věci vnesené – toto je věcí nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasazeno do činnosti nájemce.
3. Pronajímatel předá nájemci uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k provozování činností dle čl. II/5 této smlouvy. Pronajímatel ho v tomto stavu bude udržovat a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.

## VII.

### Úhrada za nájem

1. Cena nájmu byla mezi stranami stanovena dle nabídky nájemce a usnesení č. RM 268-11459/13 a činí Kč 700 Kč,- /m<sup>2</sup>/rok. Tato cena zahrnuje odběr el. energie, vodné a stočné. Cena nezahrnuje úklid pronajatých nebytových prostor, vytápění, srážkovou vodu a likvidaci komunálního odpadu.  
$$700,- * 50,5 \text{ m}^2 = 35\,350,- \text{ Kč/rok}$$
2. Nájemné je splatné zálohově měsíčně (**2 945,8,-Kč/měsíc**), vždy do každého 15. dne měsíce předem, na účet č.: 19-927551/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod VS 006002602.  
K částce za nájem již nebude účtováno DPH.
3. Vyúčtování nákladů na vytápění kanceláří nájemce bude provedeno jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději však do 31.5. daného roku. Výše podílu nájemce na vytápění objektu čp. 6 bude určena, dle započitatelné plochy.  
Vyúčtování podílu nájemce na srážkové vodě pro objekt čp. 6 bude provedeno jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději však do 31.5. daného roku. Výše podílu nájemce bude stanovena, dle poměru ploch pronajatých kanceláří nájemce vůči celkové ploše kanceláří a nebytových prostor v objektu čp. 6 .

Vyúčtování nákladů na likvidaci komunálního odpadu nájemce bude provedeno jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději však do 31.5. daného roku. Výše podílu nájemce na likvidaci komunálního odpadu bude určena, dle poměru počtu zaměstnanců Městského úřadu k počtu zaměstnanců nájemce. Aktuální stav počtu zaměstnanců je povinen nájemce na písemnou výzvu pronajímatele doložit.

Úklid pronajatých nebytových prostor se nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady.

4. Před podpisem smlouvy složí nájemce na účet č. 19-927551/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod VS 006002602 **platbu nájemného na měsíc červen, červenec a srpen 2013 ve výši 8 837,50,-Kč.**
4. Dohodnutou výši nájemného lze měnit po dohodě obou smluvních stran, která musí být učiněna v písemné formě a stane se nedílnou součástí této smlouvy.
5. Pokud nebude ujednáno jinak, bude v každém dalším roce trvání nájmu výše nájemného upravena o zjištěné a státem uznané procento nárůstu inflace oproti předchozímu roku. V případě, že by nájemce, nejpozději měsíc po doručení dodatku o zvýšení nájemného, odmítl uzavřít tuto dohodu v určené nové výši, je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět.

#### VIII.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními zákona.
4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Novém Městě nad Metují dne 11.5.2013

pronajímatel:

nájemce: