

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. SMF/2407/2013

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.

## I.

### Smluvní strany

#### I.1.

**Město Náchod**, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01,  
IČ: 00272868

bankovní spojení KB Náchod č.ú. [REDACTED]  
zastoupené místostarostou [REDACTED]

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

#### I.2.

**COGNITIO s.r.o.**, se sídlem Zlatá Olešnice čp. 66, 541 01 Zlatá Olešnice  
IČ: 01693271

zastoupená jednatelem [REDACTED]  
společnost je zapsaná v obch. rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C.,  
vložka 32220

dále jen **nájemce** na straně druhé tuto

## II.

### Předmět a účel nájmu

II.1. Město Náchod je vlastníkem budovy čp. 738 na stavební parcele č. 2781/1 v ulici Němcové v Náchodě, zapsané na LV č. 8622 pro katastrální území Náchod, obec Náchod, část obce Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.

Budova čp. 738 je rozdělena na jednotky č. 738/100 s podílem na společných částech domu 7345/37717, č. 738/200 s podílem na společných částech domu 20687/37717, č. 738/300 s podílem na společných částech domu 1926/37717 a č. 738/400 s podílem na společných částech domu 7759/37717.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s nemovitostí, týkající se pronájmu nebytových prostorů uvedených v čl. II.2., 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 část jednotky č. 738/200, tj. nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží budovy čp. 738: ordinaci (3.16) o výměře 17,92 m<sup>2</sup>, sesternu (3.19) o výměře 16,42 m<sup>2</sup>, čekárnu (3.20) o výměře 17,48 m<sup>2</sup>, vyšetřovnu (3.18) o výměře 7,65 a sociální zařízení (3.17) o výměře 2,9 m<sup>2</sup>. Celková pronajatá plocha má výměru 62,37 m<sup>2</sup>.

Plán pronajatých nebytových prostor je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

II.3. Nájemce bude užívat nebytové prostory k poskytování psychologického poradenství a diagnostice vykonávané osobami s odbornou způsobilostí.

### III.

#### Nájemné

III.1. Výše nájemného z těchto pronajímaných nebytových prostor byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 48.876,- Kč.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé měsíční splátky ve výši 4.073,- Kč budou splatné vždy do každého 20. dne příslušného měsíce. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky Náchod, číslo účtu [REDACTED], var.symbol 738.

### IV.

#### Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie, náklady za dálkové teplovodní vytápění pronajatých prostor, náklady za dodávku teplé užitkové vody, náklady na vodné a stočné, náklady na energie (osvětlení), úklid a údržbu společných prostor, za provoz osobního výtahu a náklady na ostrahu a informační službu.

Na tyto náklady se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy a to:

- na dodávku elektrické energie ve výši 1.500,- Kč
- na dodávky tepla a teplé užitkové vody ve výši 2.600,- Kč
- na vodné a stočné ve výši 1.000,- Kč
- na energie, úklid a údržbu společných prostor, na provoz osobního výtahu a na ostrahu a informační službu ve výši 1.100,- Kč

Zálohy budou hrazeny spolu s běžným nájemným na stejný účet.

Do doby samostatného měření dodávky elektrické energie se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle podlahové plochy pronajímaného nebytového prostoru k podlahové ploše všech ploch v budově. Do doby samostatného měření dodávky tepla a teplé vody se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle podlahové plochy pronajímaného nebytového prostoru k podlahové ploše všech ploch ve vytápěné budově. Do doby samostatného měření vodného a stočného na instalovaných poměrových měřidlech se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle celkové spotřeby vody ku počtu osob (zaměstnanců) odebírajících vodu. Náklady na energie, úklid a údržbu společných prostor, na provoz osobního výtahu a na ostrahu a informační službu se nájemce zavazuje hradit v poměrné části celkové podlahové plochy pronajímaného nebytového prostoru k podlahové ploše všech ploch v budově.

IV.2. Přílohou k nájemní smlouvě je "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání nebytových prostorů. "Výpočtový list" tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.3. 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.4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby s nájemcem spojené, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

V.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím písemném upozornění učiněném minimálně 3 dny předem vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektroinstalace, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody. Při takovémto vstupu do pronajatých prostor je však pronajímatel a s ním vstupující osoba povinen chovat se tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nájemce a je povinen zajistit, aby byla učiněna veškerá možná opatření zabraňující vzniku či způsobení škody. Pronajímatel je povinen neprodleně nájemce uvědomit o takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor (např. opravy vodovodních baterií, zasklívání oken, malování, výměna žárovek, el.zásuvek, el.pojistek, zámků dveří, klik, kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru a pod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 3.000,- Kč v jednotlivém případě.

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

VI.4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava nebytového prostoru nesnese odkladu náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrady. Nárok na náhradu je povinen uplatnit u pronajímatele do 7. dnů po provedení opravy, jinak tento nárok zaniká.

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 pronajaté prostory v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb. ve znění změn a doplňků.

VI.6. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory dle svojí potřeby a dále je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem označení provozovny, reklamní poutač, logo či informační zařízení /informační štít tabulky a podobně/.

VI.7. Přenechat nemovitosti do užívání jinému může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## VII.

### Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter provozu 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 neurčitou s účinností ode dne 1.10.2013.

IX.2. Smlouva zaniká dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí.

IX.3. Smlouvu lze vypovědět na základě písemné výpovědi bez udání výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě výpovědi ze strany pronajímatele pro porušování smlouvy, nebo z důvodu uvedeného v ustanovení § 9 odst. 2, písm.b) zákona č. 116/1990 Sb. činí výpovědní lhůta 1 měsíc.

IX.4. Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IX.5. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zplnomocněnému zástupci, nebytové prostory, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizené a čisté), který odpovídá jejich běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30ti dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IX.6. V případě, že nájemce nevyklidí nebytové prostory a vyklizené nepředá pronajímateli v den následujícím po skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání nebytových prostor

## X.

### Inflační doložka

X.1. Nájemné v roce 2015 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 14ti dnů od data vyúčtování.

## XI.

### Ustanovení přechodná a závěrečná

XI.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou Města Náchoda dne 17.9.2013 usnesením č. 119/3282/13 pod číslem akce **3450**.

Záměr pronajmout uvedenou nemovitost byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu v Náchodě ode dne 21.8.2013 do dne 10.9.2013.

XI.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

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

XI.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových čísel. V případě pochybnosti se má zaslánka 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.


XI.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.

XI.6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy: č. 1 - plán pronajatých nebytových prostorů  
č. 2 - "Výpočtový list" úhrady za užívání nebytových prostor

V Náchodě dne 25.9.2013

Pronajímatel :  
Město Náchod



zast. místostarostou



Město Náchod  
Masarykovo náměstí 40  
547 01 NÁCHOD ⑦

V Náchodě dne 10. 10. 2013

Nájemce:  
COGNITIO s.r.o.



zast. jednatelem

