

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. SMF/3651/2021

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

I. Smluvní strany

I.1.

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01

IČO: 00272868

zastoupené místostarostkou xxxxxx

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

Pavel Dušek, nar. xx.xx.xxxx, bytem v xxxxxx, xxxxxxxx, PSČ xxx xx

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, s předměty podnikání mj.

Poskytování technických služeb, Zpracování kamene

se sídlem U Vodojemu 1693, 547 01 Náchod

IČO: 05905788

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

II. Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., mimo jiné vlastníkem stavební parcely č. 715 vedené jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 162 m², jejíž součástí je budova Náchod, č. p. 523 v ul. Hřbitovní, a stavební parcely č. 1390 vedené jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m², jejíž součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (objekt bývalé márnice), vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu 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 prostory sloužící k podnikání nacházející se v přízemí budovy č. p. 523 v ul.

Hřbitovní a část bývalé márnice - objektu, který je součástí stavební parcely č. 1390, takto:

- kancelář č. 2o výměře 11,4 m²
- chodbao celkové výměře 3,6 m² spolužívaná také uživatelem dalších prostor v přízemí budovy č. p. 523
- šatnao výměře 14,5 m²
- umývárnao výměře 5,8 m²
- sociální zařízenío výměře 6,4 m²
- část bývalé márniceo výměře 34 m²
(vše dále také jen "předmět nájmu")

Pronajímané prostory jsou zakresleny v plánu prostor - příloha č. 1 smlouvy.

II.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování činností spojených s poskytováním technických služeb a zpracování kamene v rozsahu svých předmětů podnikání.

III. Nájemné

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

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 14.780,-Kč.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit jednou splátkou, a to vždy do 30.4. příslušného roku na účet vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxxxx pod variabilním symbolem xxxxx; za datum zdanitelného plnění je považováno datum splatnosti 30.4. příslušného roku

III.3. Nájemné za období od 1.3.2021 do konce roku 2021 ve výši 12.317,- Kč bude splatné do 30.4.2021 a bude rovněž zasláno na účet u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxxxx pod variabilním symbolem xxxx; za datum zdanitelného plnění je považováno datum splatnosti 30.4.2021.

III.4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Služby s nájmem spojené

IV.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si bude sám zajišťovat a hradit služby potřebné pro řádné užívání předmětu nájmu, a to:

- odvoz odpadů vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu,
- dodávku elektrické energie a plynu potřebných pro provoz předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu odebírat od pronajímatele vodu potřebnou pro provoz umývárny a sociálního zařízení, vč. odvádění odpadních vod.

IV.2. Pro zajištění služeb dle bodu IV.1. se nájemce zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadů vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo zajistit likvidaci odpadů jiným způsobem v souladu se zákonem o odpadech, dále se zavazuje spolu s uživatelem dalších prostor v přízemí budovy č. p. 523 uzavřít s příslušnými dodavateli samostatnou smlouvu na odběr a úhradu elektrické energie a plynu potřebných pro provoz předmětu nájmu, vše s účinností nejpozději od 1.3.2021.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, počtu předaných klíčů, atd. bude zaznamenáno v Předávacím protokolu, který pronajímatel vypracuje.

V.2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání svým nákladem udržovat 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 byly 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.

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 drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu považují běžnou údržbu a drobné opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě. Pokud bude nájemce v souvislosti s výkonem své činnosti používat speciální zařízení, je povinen provádět vlastním nákladem údržbu a opravy těchto speciálních zařízení. Nájemce odpovídá i za jejich bezpečnostní a provozní stav.

IV.3. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady za vymalování pronajatých prostor a úklid pronajatých prostor.

VI.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných

nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.5. 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.6. 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 v předmětu nájmu vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.

VI.7. 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.8. 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.9. 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.10. 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.11. 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. Pojištění objektů zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit pojištění odpovědnosti za škody způsobené svojí činností.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu **u r ě ě t o u** s účinností ode dne 1.3.2021 do 31.12.2025.

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 ustanoveními této 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 povinností 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 neužívá 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. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná 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 dohodou.

IX.8. Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IX.9. 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 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IX.10. V případě, že skončí nájemní poměr a nájemce bude odhlašovat elektroměr, plynoměr a pod., zavazuje se podat odhlášku spolu s přihláškou nového nájemce nebo pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s revizemi, novým zapojením odběrného místa atd.

IX.11. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený jej nepředá pronajímateli v den následujícím po skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení splatnou do 14 dnů od data vyúčtování pokuty. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

X.

Volba práva a příslušnosti soudu

X.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

X.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.

XI.

Inflační doložka

XI.1. Nájemné v roce 2022 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.

XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 25.2.2021 usnesením č. 128/2617/21, pod číslem **13385/2020**.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 5.1.2021 do dne 1.2.2021.

XII.2. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.3. 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.4. 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.5. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (město Náchod).

XII.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 a v souladu s dobrými mravy. 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 předmětu nájmu

V Náchodě dne 26.2.2021

V Náchodě dne 26.2.2021

Pronajímatel
Město Náchod

Nájemce

.....
zast. místostarostkou
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

.....
Pavel Dušek