

Dnešního dne uzavřeli

**Město Náchod**, se sídlem v Náchodě, Masarykovo nám. 40, PSČ 547 01  
IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868  
zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou  
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Ing. Martina Pohanková**, se sídlem Zlíčko 24, 549 31 Vysoká Srbská  
podnikatelka s živnostenským oprávněním mj. v oboru činnosti Mimoškolní výchova a  
vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti  
IČO: 68512139  
jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání  
č. SMF/3773/2021  
podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

#### čl. I.

##### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 11.9.2000 podílovým spoluvlastníkem stavby Náchod, č.p. 1759 – stavba občanského vybavení, a to podílu o velikosti 5790/1000, zapsané na listu vlastnictví č. 5191 pro obec a katastrální území Náchod, okres Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. Jedná se o nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží stavby Náchod, č.p. 1759, včetně přístupového schodiště. Tyto prostory jsou označeny čísly 224 až 255.
2. 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.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání nájemci nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží budovy Náchod, č.p. 1759, a to místnost č. 244 o výměře 10,2 m<sup>2</sup>, místnost č. 245 o výměře 33,5 m<sup>2</sup>, místnost č. 250 o výměře 38 m<sup>2</sup>, místnost č. 253 o výměře 34,5 m<sup>2</sup> a místnost č. 254 o výměře 5 m<sup>2</sup> (vše dále také jen „předmět nájmu“). Prostory, které jsou předmětem této smlouvy, jsou vyznačeny na plánu nebytových prostorů, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

#### čl. II.

##### Podmínky nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. bod 3. nájemci k využití za účelem vzdělávání dětí a mládeže, pro pořádání kurzů a školení.
2. Pronájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 12.10.2021, případně dnem uveřejnění v registru smluv, nastane-li tento den později.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen k účelu uvedenému v čl. II. bod 1. této smlouvy. Pronajímatel poučil nájemce, jakým způsobem má předmět nájmu užívat, což nájemce svým podpisem na smlouvě potvrzuje.

### čl. III.

#### Nájemné

1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla sjednána dohodou. Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 54.762,-Kč.
2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit čtvrtletně tak, že jednotlivé splátky budou hrazeny vždy do každého 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši 13.690,5 Kč. Čtvrtletní nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky Náchod, číslo účtu xxx, variabilní symbol xxx.

### čl. IV.

#### Inflační doložka

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.

### čl. V.

#### Služby spojené s nájmem

##### Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli služby s nájmem spojené:

- za spotřebu elektrické energie místnosti č. 244, č. 245, č. 250, č. 253 a č. 254 zaznamenanou na odpočtovém elektroměru, a to ve výši dle skutečné spotřeby zjištěné na odpočtovém elektroměru
- za poměrnou část spotřeby elektrické energie společných prostor
- za vodné a stočné místností č. 244, č. 245, č. 250, č. 253 a č. 254 zaznamenané na odpočtovém vodoměru, a to ve výši dle skutečné spotřeby zjištěné na odpočtovém vodoměru
- za poměrnou část vodného a stočného za společné prostory
- za dodávku tepla
- za poměrnou část nákladů za úklid společných prostor

Na tyto náklady se zavazuje hradit pronajímateli čtvrtletní zálohy, a to:

- na dodávku elektrické energie ve výši **600,- Kč**
- na vodné a stočné ve výši **400,- Kč**

- na dodávku tepla ve výši **1.000,- Kč**, do doby samostatného měření dodávky tepla se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch ve vytápěné budově
- na úklid ve výši **200,- Kč**

Celkové zálohy na energie a na služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou ve výši 2.200,- Kč/čtvrtletí, tj. **celkem 8.800,- Kč/rok**.

Zálohy budou hrazeny vždy do každého 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xx, variabilní symbol xx.

Zaplacené zálohy na spotřebu elektrické energie společných prostor budou propočteny a nájemci vyúčtovány dle skutečné spotřeby elektrické energie odečtené na elektroměru pro společné prostory v poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech prostor v budově.

Zaplacené zálohy na vodné a stočné společných prostor budou propočteny a vyúčtovány dle celkové spotřeby vody na příslušném měřidle v budově k počtu osob odebírajících vodu.

Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně stanovené 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.

Přílohou č. 2 k nájemní smlouvě je "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání předmětu nájmu.

V případě prodloužení nájmu s placením úhrad za poskytované služby sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodloužení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodloužení.

## čl. VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, počtu předaných klíčů, atd. bude zaznamenáno v Předávacím protokolu, který vypracuje **správce pronajatých prostor, kterým je společnost Správa budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, IČO 25279548**.

2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání svým nákladem udržovat a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

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.

4. Oznáme-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 prodloužení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájmného.

## čl. VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.
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.
3. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady za vymalování pronajatých prostor a úklid pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit správci pronajatých prostor, tj. společnosti Správa budov Náchod, s.r.o., potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
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.
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.
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.
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.
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 nemovitě věci.
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.

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.

#### čl. VIII.

##### Stavební a jiné úpravy

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.

#### čl. IV.

##### Pojištění

Pojištění objektu zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit pojištění odpovědnosti za škody způsobené svojí činností.

#### čl. X.

##### Skončení nájmu a jeho skončení

1. Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností ode dne 12.10.2021, případně dnem uveřejnění v registru smluv, nastane-li tento den později.

2. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel může nájem vypovědět ve zkrácené výpovědní lhůtě z těchto vážných důvodů:

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 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 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 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 apod.

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

5. Výpovědní doba vztahující se ke zkrácené výpovědní lhůtě dle bodu 3. je tříměsíční.

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

námítky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídána strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zplnomocněnému 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.

9. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený nepředá pronajímateli v den 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.

#### čl. XI.

##### Volba a práva a příslušnosti soudu

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.

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.

#### čl. XII.

##### Závěrečná ustanovení

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 11.10.2021 usnesením č. 158/3329/21, pod číslem **9787/2021**.

Záměr obce přenechat část nemovitosti do nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod ode dne 10.8.2021 do dne 26.8.2021 a ode dne 27.8.2021 do dne 13.9.2021.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

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

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

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.

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.

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 oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Příloha č. 1: plán nebytových prostorů

Příloha č. 2: výpočtový list

V Náchodě dne 12.10.2021

V Náchodě dne 12.10.2021

Pronajímatel:  
Město Náchod

Nájemce:

.....  
zast. místostarostkou  
Ing. Pavlou Maršíkovou

.....  
Ing. Martina Pohanková