

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. SMF/2148/2012

čl.I.

Smluvní strany

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

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

bankovní spojení KB a.s., pob. Náchod, č.ú. _____, variabilní symbol
zastoupené místostarostou Ing. Tomášem Šubertem

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Ing. Martina Pohanková, podnikatelka s místem podnikání Karolíny Světlé čp. 585, 549 31
Hronov

IČ: 68512139

dále jen **nájemce** na straně druhé

čl.II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je na základě darovací smlouvy ze dne 11.6.1996 vložené do katastru nemovitostí pod spisovou značkou V12 3571/96 s právními účinky vkladu dnem 18.11.1996 výlučným vlastníkem budovy čp. 371 na stavební parcele č. 589 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 267 m² v obci a katastrálním území Náchod. Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.

II.2. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s nemovitostí není ničím omezena.

II.3. Nájemce je fyzickou osobou podnikající na základě živnostenského listu vydaného Městským úřadem Náchod – odbor obecní živnostenský úřad dne 22.8.2011, č.j. 11/221766/F-57, předmět podnikání mimo jiné: Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.

II.4. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží budovy čp. 371 uvedené v čl. I.1. této smlouvy, a to místnost č. 5 o výměře 21,86 m², místnost č. 6 o výměře 22,07 m², místnost č. 7 o výměře 17,1 m² a šatnu o výměře 11,73 m², tj. celkem 72,76 m². S užíváním pronajatých nebytových prostor je spojeno právo užívání společných prostor v budově, a to zádveří a chodby v prvním nadzemním podlaží budovy,

schodiště, WC M+Ž a chodby ve druhém nadzemním podlaží budovy čp. 371. Společné prostory budou nájemcem spoluužívány společně s nájemci ostatních nebytových prostor v budově čp. 371. Plocha společných prostor má výměru 70,87 m².

II.5. Plán nebytových prostorů, který je nedílnou součástí této smlouvy, je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

II.6. Nájemce si pronajímá nebytové prostory pro účely zřízení výukového centra pro děti a jejich rodiče.

čl.III. Nájemné

III.1. Výše nájemného z tohoto pronajímaného nebytového prostoru byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 48.000,-Kč.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé splátky za měsíc ve výši 4.000,- Kč budou splatné vždy do každého 15. dne příslušného měsíce. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky Náchod, číslo účtu
variabilní symbol

čl. IV. Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie naměřené na odpočtovém elektroměru, náklady za dálkové teplovodní vytápění pronajatých prostor na základě měřidel tepla umístěných na jednotlivých radiátorech, náklady za dodávku teplé užitkové vody rozpočítané podle počtu osob užívajících nebytové prostory a náklady na vodné a stočné naměřené na odpočtovém vodoměru.

- Na tyto náklady se nájemce zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy a to:
- na dodávku elektrické energie ve výši 1.000,- Kč
- na dodávky tepla a teplé užitkové vody ve výši 1.100,- Kč
- na vodné a stočné ve výši 300,- Kč

Celkové zálohy na energie spojené s užíváním nebytových prostorů jsou ve výši 2.400,- Kč/měsíc, tj. celkem 28.800,- Kč/rok.

Zálohy budou hrazeny spolu s běžným nájemným na stejný účet a ve stejném termínu.

IV.2. Přílohou k nájemní smlouvě bude "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání nebytových prostorů. "Výpočtový list" tvoří přílohu č. 2 nájemní 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. Nájemce se zavazuje do deseti dnů od uzavření nájemní smlouvy uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadků, nebo zajistit jejich likvidaci jiným vhodným způsobem

IV.5. V případě prodlení nájemce s placením nájmu nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0.1% z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, stavu elektroměru, vodoměru, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v Předávacím protokolu – příloha č. 3 smlouvy.

V.2. 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.3. 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.

čl.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 povinnosti 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. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory ke krátkodobému užívání (déle jak 1 týden) jen se souhlasem pronajímatele.

čl. 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.

čl. VIII.

Pojištění

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům.

čl. IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.9.2012.

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 jeden rok 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 a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

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 zmocněnému 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.

IX.7. Bude-li smlouva ze strany pronajímatele ukončena dříve než za 10 let od data uzavření nájemní smlouvy, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci plnou část prokazatelných nákladů sníženou o 1/10 za každý ukončený rok nájmu, které byly účelně vynaloženy na provedení rekonstrukce pronajatých nebytových prostor v celkové výši ~~97.138~~.....,- Kč za předpokladu užívání pronajatých prostorů pro účely stanovené v čl. II.6. Nájemce nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů v případě, že nájemní poměr skončí výpovědí pro porušování smlouvy nebo povinností ze strany nájemce, případně nájemce ukončí smlouvu z vlastní vůle.

čl.X.

Inflační doložka

X.1. Nájemné v roce 2014 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.

čl. XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XI.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou Města Náchoda dne 28.8.2012 usnesením č. 75/2024/12..... pod číslem akce 3274.

Záměr obce pronajmout uvedenou nemovitost byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu v Náchodě ode dne 16.5.2012 do dne 18.6.2012.

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 zásilka za doručenu 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 smlouvu nájemní 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 jeden nájemce.

Přílohy: č. 1 plán pronajatých nebytových prostorů
č. 2 Výpočtový list
č. 3 Předávací protokol

V Náchodě dne **29. 08. 2012**

V Hronově dne **29. 8. 2012**

pronajímatel:
Město Náchod

nájemce:

.....
zast. místostarostou Ing. Tomášem Šubertem

.....
Ing. Martina Pohanková

**MĚSTO
547 61 NÁCHOD**