



MUBRP00DPQYL



MUBRP00AZ6BH

Smluvní strany:**1. Město Broumov**

třída Masarykova 239, 550 01 Broumov

IČ 00272523, DIČ: CZ00272523

zastoupené Ing. Jaroslavem Bitnarem, starostou

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

2. DUKO s.r.o.

IČ: 48169978, DIČ: CZ48169978, plátce DPH

se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupená Ing. Dušanem Kolouchem, jednatelem

společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 258879

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají, v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU**Článek I.****Předmět nájmu**

1. Předmět nájmu tvoří (vše dle katastru nemovitostí v obci i katastrálním území Broumov, části obce Olivětín): nebytové prostory v 1. NP budovy s č.p. 99, která je součástí st.p.č. 652/1 na které stojí, o celkové výměře 329,40 m² v rozsahu a s uvedením ploch jednotlivých místností dle evidenčního listu nebytového prostoru č. 99/1, který bude nájemci předán ke dni uvedenému v čl. VII. odst. 1 této smlouvy – dále jen „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem vymezeným v článku II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, přičemž shledává, že výměra předmětu nájmu je vypočtena bezchybně.
3. Současně s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn používat zařízení, tvořící součást či příslušenství předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví pronajímatele ke dni uvedenému v čl. VII. odst. 1 této smlouvy – k tomuto dni bude vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat výčet uvedených zařízení; na tato zařízení se obdobně vztahují práva a povinnosti, které má nájemce k předmětu nájmu.

Článek II.**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně k účelu provozování šicí dílny (dále jen „účel nájmu“).
2. Nájemce může vykonávat v předmětu nájmu činnosti, které povedou k rozšíření účelu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k tomu, aby mohl zajistit účel nájmu.

4. Nájemce prohlašuje, že shledává předmět nájmu způsobilým pro budoucí využití k naplnění účelu nájmu, které bude možné po té, co bude předmět nájmu pronajímatelem dle podnětů a za součinnosti nájemce adaptován a bude provedena změna jeho užívání k účelu nájmu (dále jen „rekonstrukce“), tak jak je blíže ujednáno v čl. VIII. této smlouvy.

Článek III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu neprodleně po provedené rekonstrukci. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude obsahovat zejm. stavy na měřidlech. Nájemce podpisem této smlouvy a předávacího protokolu stvrdí, že předmět nájmu přejímá a je srozuměn s jeho stavem.
2. Nájemce je oprávněn do předmětu nájmu vstupovat již po podpisu této smlouvy, a to za účelem realizace rekonstrukce. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu za účelem realizace rekonstrukce a v době trvání nájmu za účelem provedení kontroly užívání a kontroly stavebně technického stavu předmětu nájmu. Kontrola bude přednostně prováděna v provozních hodinách nájemce, může však být provedena i v jiné době, tehdy však za přítomnosti nájemce, nebo jím pověřené osoby. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti, jako např. při kontrole protipožárního zabezpečení apod.).
3. Pronajímatel uzavřel pojistnou smlouvu pouze na škody na budově, způsobené živelními pohromami nebo nenadálými událostmi nezpůsobenými nájemcem. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na předmětu nájmu, tak jako na věcech a zařízení nájemce.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Práva a povinnosti nájemce jsou aplikovatelná v době trvání nájmu dle této smlouvy, nevyplyvá-li z této smlouvy či ze zaměření uvedených práv k realizaci rekonstrukce jejich aplikovatelnost již od nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat účel nájmu.
3. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zabezpečit předmět nájmu proti poškození a ničení.
4. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu – mezi nájemcem a pronajímatelem je sjednáno, že se mezi smluvními stranami běžnou údržbou a drobnými opravami rozumí ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 resp. § 3 nař. vl. č. 308/2015 Sb. (s odchylkou uvedenou v § 5 uvedeného nařízení, kde se částka „1.000,- Kč“ pro účely této smlouvy nahrazuje částkou „5.000,- Kč“).
5. Stavební úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu prováděné nájemcem musí zajistit zhodnocení či vyšší životnost předmětu nájmu, resp. přispívat k zabezpečení hlavního či vedlejšího předmětu činnosti pronajímatele. Provedení veškerých úprav musí nájemce konzultovat s pronajímatelem a opatřit si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce se, při vědomí autonomie vůle, vzdává, s účinností ke dni budoucího skončení nájmu, práva na protihodnotu toho, čím se před podpisem této smlouvy nájemcovým nákladem provedenými úpravami a investicemi a případně po podpisu této smlouvy jím provedenými změnami na předmětu nájmu zvýší ke dni skončení nájmu hodnota předmětu nájmu – provedením uvedených úprav, investic či změn se tyto stávají

součástí předmětu nájmu.

6. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy vyžadující stavební povolení pouze na základě samostatné písemné smlouvy o právu k provedení stavby mezi pronajímatelem a nájemcem.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, žádné tabule, reklamní zařízení či jiné předměty, s výjimkou tabulí informujících o názvu provozovny; vždy je však povinen tyto umísťovat v souladu se stavebními předpisy.
9. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy, a to v provozní době nájemce i mimo ni. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti, např. za účelem kontroly protipožárního zabezpečení apod.).
10. Nájemce se zavazuje zajistit provedení veškerých opatření, týkajících se jeho činnosti dle účelu nájmu, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, ochrany majetku, protipožární ochrany a provozně technických předpisů, zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy. Nájemce se zavazuje předávat pronajímateli informace týkající se předmětu nájmu vyplývající ze zpracovaných revizí, nebo obsažené ve sděleních orgánů kontrolujících příslušné předpisy.
11. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním nákladem pravidelný úklid předmětu nájmu a prostoru bezprostředně souvisejícího se vstupem do něj, a to včetně úklidu sněhu a ledu v zimním období.
12. Nájemce je povinen respektovat a nezasahovat do práv pronajímatele, jako spoluuživatele budovy, ve které se předmět nájmu nachází a do práv třetích osob uvedenou budovu užívajících.
13. Nájemce nesmí mít v předmětu nájmu umístěny výherní hrací automaty ani jiná obdobná zařízení. Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
14. Nájemce se zavazuje spolupracovat s pronajímatelem v případě, že nastane potřeba předmět nájmu upravit. V takovém případě budou přednostně sjednány možnosti úprav, které v co nejnižší míře omezí provoz nájemce v předmětu nájmu. V případě, že by rozsah úprav způsobil nutnost přerušení uvedeného provozu, bude toto provedeno v co nejvhodnějším čase (vzhledem k provozu nájemce) a na co nejkratší dobu.

Článek V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu nájemné, jehož výše činí **98.408,-Kč bez DPH ročně, tedy 24.602,- Kč bez DPH čtvrtletně**. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši. Pronajímatelem bude vystavován daňový doklad – splátkový kalendář, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy. U nájmu bude dle rozhodnutí pronajímatele v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatňována daň.
2. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění v případě plateb nájemného dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy je vždy 1. den příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí, resp. vždy první den příslušného

kalendářního měsíce za které se nájemné platí, pokud se počátek doby trvání nájmu nebude shodovat s počátkem kalendářního čtvrtletí.

3. Nájemné se platí čtvrtletně, vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. V případě, že se počátek doby trvání nájmu nebude shodovat s počátkem kalendářního čtvrtletí, platí se nájemné za příslušný měsíc, popř. měsíce vždy nejpozději do 1. kalendářního dne příslušného měsíce, a to ve výši 8.200,- Kč bez DPH (to bude k nájemnému připočteno v zákonné výši) za měsíc. Platba nájemného je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45202991.
4. Mezi smluvními stranami je sjednáno, s ohledem na skutečnost uvedenou v článku II. odst. 4. této smlouvy, že povinnost nájemce k placení nájemného nastane prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po provedené rekonstrukci.
5. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je tento povinen pronajímateli zaplatit vedle dlužného nájemného také úrok z prodloužení, který je smluvními stranami, v souladu s § 1970 občanského zákoníku, ujednaný ve výši 20 % p.a. Takto ujednaný úrok z prodloužení se použije i v případě prodloužení nájmu s placením jiných peněžitých plnění dle této smlouvy.
6. Pronajímatel má právo valorizovat výši nájemného podle indexu růstu inflace za uplynulý kalendářní rok (Index růstu inflace stanoví ČSÚ svým výměrem zpětně za uplynulé roční období). Zvýšení nájemného může být poprvé uplatněno od prvního dne kalendářního roku následujícího po dni počátku doby trvání nájmu. Další valorizace může být prováděna vždy od 01.01. příslušného kalendářního roku, přičemž při další valorizaci bude brána za základ výše úhrady za rok předcházející roku, ve kterém k valorizaci dochází.
7. Výše nájemného byla sjednána na základě SRM/06.

Článek VI.

Jiné úhrady a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dodávku služeb (kromě níže uvedených) sjednat s jejich dodavateli a hradit úhrady za jejich spotřebu v plné výši přímo jejich dodavatelům.
2. Nájemce je povinen pronajímateli čtvrtletně hradit náklady za odvádění srážkových vod z celé předmětné budovy, ve které se předmět nájmu nachází, ve výši určené provozovatelem vodovodu a kanalizace a čtvrtletně hradit vodné a stočné dle spotřeby zjištěné na osazeném poměrovém měřidle. Pronajímatel je povinen provést přeúčtování na nájemce neprodleně, nejpozději však do 30 dnů, od obdržení daňových dokladů od provozovatele vodovodu a kanalizace. Nájemce je povinen uhradit náklady dle vystaveného daňového dokladu.
3. Nájemce je povinen platit pronajímateli na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, čtvrtletní zálohu ve výši 7.500,- Kč včetně DPH určenou na roční platbu za dodávku tepla. V případě, že se počátek doby trvání nájmu nebude shodovat s počátkem kalendářního čtvrtletí, je nájemce povinen zaplatit zálohu za příslušný měsíc, popř. měsíce vždy nejpozději do 1. kalendářního dne příslušného měsíce, ve výši 2.500,- Kč s DPH za měsíc. Platba uvedené zálohy je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45202991, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Rozúčtování uvedené služby bude probíhat minimálně jednou ročně na základě skutečné spotřeby dle hodnoty naměřených kalorimetrem, jejíž výši pronajímateli sdělí společnost Techem, spol. s r. o. a dle nákladů na pronajímatele na obsluhu topného zařízení. Nájemce je povinen uhradit tyto náklady, přeúčtované mu pronajímatelem, tak jako rozdíl mezi výše uvedeným způsobem určenou platbou a na její úhradu přijatými zálohami v souladu s vyúčtováním dodávky tepla,

které mu bude předloženo, dle vystaveného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to zpravidla do konce 6. kalendářního měsíce následujícího po předmětném kalendářním roce.

Článek VII.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s počátkem nájmu od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po provedené rekonstrukci zakončené veřejnoprávním aktem osvědčujícím rekolaudaci předmětu nájmu k naplnění účelu nájmu.**
2. Nájem může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem skončí také výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,
 - b) nájemce předá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce jinak ve větším rozsahu poruší povinnost vyplývající z této nájemní smlouvy (za porušení povinnosti dle smlouvy ve větším rozsahu se považuje např. poškozování předmětu nájmu ze strany nájemce, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, delší dobu trvající neprovádění oprav a drobné údržby apod.),
 - d) nájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 13. této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě, že rozhodne o opravě předmětu nájmu, kterou nebude možno řešit dohodou dle čl. IV. odst. 14 této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů.
7. Výpovědní doba v případě výpovědi dle odst. 4 tohoto článku této smlouvy činí tři měsíce, v případě dle odst. 5. šest měsíců a v případě dle odst. 6 dvanáct měsíců.
8. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět za předpokladu, že ve výpovědi uvede důvod. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 měsíců.
9. Běh výpovědní doby dle odst. 4., 5., 6. 7. a 8. počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Nárok na navrácení poměrné výše uhrazeného nájemného má nájemce pouze v případě výpovědi dle odst. 5. a 6. tohoto článku této smlouvy. V případě výpovědi z ostatních důvodů uvedených v tomto článku této smlouvy je nájemcem uhrazené nájemné započteno oproti nároku pronajímatele na náhradu škody s podáním výpovědi spojené.
10. Pronajímatel může smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to v případě, že je nájemce více než o 15 dní v prodlení s placením nájemného/úhrady za služby dle čl. VI této smlouvy. Doručení písemné výpovědi nájemci dochází ke skončení nájmu. Nájemcem do té doby uhrazené nájemné/záloha za služby jsou započteny oproti nároku pronajímatele na náhradu škody.
11. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na obvyklé opotřebení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Článek VIII.

Zvláštní ujednání o rekonstrukci předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na společném postupu při provádění rekonstrukce předmětu nájmu, která se stala nezbytnou podmínkou pro užívání předmětu nájmu k jeho účelu a k uzavření této smlouvy.
2. Rekonstrukce předmětu nájmu tak bude provedena nákladem pronajímatele ve prospěch umožnění užívání předmětu nájmu nájemcem, přičemž výše nákladů není ke dni podpisu této smlouvy smluvním stranám známa, přestože předpokládají, že bude zřejmě činit cca 1,5 milionu korun českých. Smluvní strany jsou vedeni společným cílem dosáhnout rekonstrukce do 31.12.2022. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že odhad předpokládaných nákladů i doba realizace rekonstrukce je pouze předběžná a orientační a skutečný rozsah a doba realizace bude odvislá zejm. od rozsahu projektové dokumentace, cenových nabídek jednotlivých zhotovitelů, požadavků smluvních stran na detailní provedení rekonstrukce a připomínek stavebního úřadu a dotčených orgánů nezbytných pro povolení užívání předmětu nájmu po provedení rekonstrukce.
3. Smluvní strany se spolu zavazují při rekonstrukci spolupracovat, a to již ve fázi plánování rekonstrukce, tak jako při samém jejím provádění, a to včetně účasti na kontrolních dnech stavby. Pronajímatel zajistí pro rekonstrukci nezbytná povolení, projektovou dokumentaci, stavební úpravy (včetně výměny dveřních a okenních výplní, podlahových krytin a osvětlení, snížení stropů, výměny topných zařízení, elektroinstalace a provedení schodiště na rampu) a takto rekonstruovaný předmět nájmu předá nájemci bez vad a nedodělků a nájemce pro rekonstrukci zajistí vybavení předmětu nájmu svým výrobním a kancelářským zařízením a zavedení potřebného počtu telefonních linek a internetového připojení do předmětu nájmu.
4. S ohledem na skutečnost uvedenou v odst. 2 a 3 tohoto článku této smlouvy se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit k zajištění dlouhodobosti trvání nájemního vztahu jistotu ve výši 200.000,- Kč (dále jen „jistota“), a to nejpozději do 6 měsíců od uzavření této smlouvy, poukázáním na účet pronajímatele č. 9005-1823551/100, variabilní symbol 45202991. Smluvní strany sjednávají, že přírůstky z peněžní jistoty náležejí Pronajímateli.
5. Po složení jistoty pronajímatel přistoupí k provádění rekonstrukce a dále se pronajímatel zavazuje použít vlastních prostředků ve výši jistoty k financování rekonstrukce.
6. Pronajímatel se nájemci zavazuje postupně jistotu navracet, ve výši odpovídající čtvrtletní (resp. měsíční) povinnosti nájemce k hrazení nájemného bez DPH, a to započtením proti povinnosti nájemce k hrazení nájemného bez DPH dle článku V. této smlouvy.
7. V případě, že bude nájem ukončen způsobem předvídaným v této smlouvě z důvodu na straně pronajímatele dříve, než dojde k úplnému započtení jistoty oproti nájemnému bez DPH dle článku V. této smlouvy, je pronajímatel zproštěn k vrácení započtené části jistoty, a to ke dni skončení nájmu. K tomuto dni je pronajímatel povinen nájemci vrátit pouze část jistoty, od které bude odečteno provedené započtení.
8. V případě, že bude nájem ukončen způsobem předvídaným v této smlouvě z důvodu na straně nájemce dříve, než dojde k úplnému započtení povinnosti k navracení jistoty oproti povinnosti hradit nájemné, zavazuje se nájemce nejpozději do dne skončení nájmu uhradit pronajímateli částku odpovídající výši nájemného za dobu trvání nájmu určeného k započtení oproti jistotě (sjednané započtení se tak v tomto případě neuplatní a pronajímatel není povinen nájemci vrátit ani tu část jistoty, které by se původně započtení nedotklo). Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost řádně a včas, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která nenahrazuje pronajímateli vzniklou

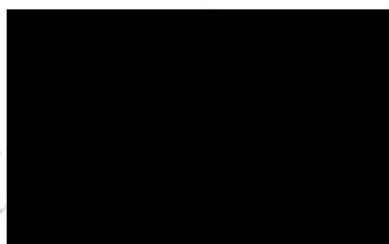
škodu. Tato smluvní pokuta je splatná ke dni následujícímu po dni skončení nájmu.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel a nájemce vyslovuje souhlas se zveřejněním smlouvy po nezbytné anonymizaci osobních údajů.
2. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce města Broumova od 26.10.2021 do 11.11.2021. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Broumova č. 79 dne 29.11.2021.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má sílu originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce taktéž jedno vyhotovení.
4. Aktuální výše nájemného a záloh na úhradu služeb dle čl. VI této smlouvy bude uváděna v evidenčním listu nebytového prostoru č. 99/1, který se po předání nájemci ke dni uvedenému v čl. VII. odst. 1 stává nedílnou součástí této smlouvy.
5. Práva a povinnosti neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 1895 – 1900, § 1949 – 1951, § 2309, § 2315 a § 2310 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany se dohodly, že průkaz energetické náročnosti se neopatřuje, s ohledem na to, že budova, ve které se předmět nájmu nachází, byla vystavěna a poslední větší změna na ní byla provedena před r. 1947.
7. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních článků nebo ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
8. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými dodatky.
9. Smluvní strany prohlašují, že text smlouvy přečetly, rozumí jejímu obsahu, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

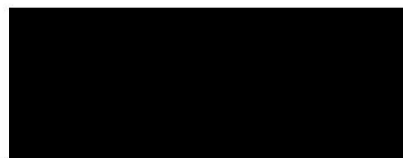
V Broumově dne 06.01.2022

Za pronajímatele:



Ing. Jaroslav Bitnar
starosta

Nájemce:



Ing. Dušan Kolouch
jednatel

