

Dnešního dne uzavřeli ve smyslu ustanovení zákona č.116/1990 Sb. a ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku označení účastníci :

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí čp. 40, PSČ 547 61

IČ: 272868, DIČ:CZ00272868

zastoupené místostarostou Ing. Tomášem Šubertem

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

OLVAN Náchod s.r.o., se sídlem v Náchodě, 1.Máje čp. 2013

IČ: 27464547, DIČ: CZ27464547

zastoupená jednatelem společnosti panem Jakubem Vančákem, r.č. 740323/3233,

společnost je zapsaná v obch. rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 20472

jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

tuto
nájemní smlouvu č. SMF/1851/2011

čl.I.
Úvod

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 2013 na stavební parcele č. 3320/1 v ulici 1.Máje v Náchodě a parcely st.p.č. 3320/1, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.

čl.II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory v přízemí domu čp. 2013 uvedeného v čl. I. této smlouvy: prodejnu (107) o výměře 18,9 m², kancelář (108) o výměře 17,4 m², sklad (110) o výměře 180 m², dílnu (111) o výměře 76,7 m² a sociální zařízení (112) o výměře 3,9 m². Celková pronajatá plocha nebytových prostorů má výměru 296,9 m². Pronajaté prostory jsou zakresleny v plánu budovy v příloze této smlouvy, jenž je její nedílnou součástí.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory za účelem zřízení a provozování velkoobchodu a maloobchodu, nákupu, prodeje a skladování paliv a maziv v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeným ve výpisu z obchodního rejstříku.
3. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** s účinností od **1. 7. 2011**.
4. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 19.4.2011 usnesením č.~~17/510/11~~... pod č. akce 3151.
5. Záměr obce pronajmout nebytové prostory v domě čp. 2013 v Náchodě byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod od 25.2.2011 do 28.3.2011.

čl.III.

Nájemné a úhrada nájemného

1. Nebytové prostory budou pronajaty za cenu podle Směrnice města Náchoda o ceně nájemného za užívání nebytových prostorů schválené radou města dne 8.2.2011. Kancelářské a prodejní prostory (36,3 m²) se pronajímají za cenu 850,- Kč/m²/rok, tj. 30.855,- Kč/rok, skladové a dílenské prostory (256,7 m²) se pronajímají za cenu 400,- Kč/m²/rok, tj. 102.680,- Kč/rok a sociální zařízení (3,9 m²) se pronajímá za cenu 150,- Kč/m²/rok, tj. 585,- Kč/rok.
2. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemce bude pronajímateli platit za užívání pronajatých prostor podle této smlouvy nájemné ve výši **134.120,- Kč/rok + DPH, tj. 33.530,- Kč/čtvrtletí + DPH**. Nájemce se zavazuje hradit roční nájemné ve čtyřech čtvrtletních splátkách vždy do 20. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet č. 38431551/0100, var.symbol 2013.
3. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemné se bude každoročně zvyšovat o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem.
4. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodloužení.

čl. IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému v čl. II. odst. 2. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory (dále také pronajaté prostory) jako řádný hospodář, zejména zabezpečit, aby nedocházelo ke vzniku škod. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit veškeré závady vzniklé v přenechaných prostorách pracovníkům Správy budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, která zajišťuje údržbu a opravy objektu čp. 2013.
3. Nájemce se dále zavazuje udržovat pronajaté prostory a jejich okolí v čistotě a pořádku, dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. 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 pozdějších změn a doplňků.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu pronajímatel přenechal do užívání, zejména nebytové prostory po skončení činnosti řádně uzamknout.
5. Nájemce se zavazuje umožnit, kdykoliv o to bude požádán, přístup oprávněných pracovníků pronajímatele do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu jednotlivých místností a kontroly dodržování povinností sjednaných touto smlouvou, požárních a bezpečnostních předpisů a zajišťování řádné ochrany majetku přenechaného nájemci do užívání. Nájemce se zavazuje bezodkladně učinit opatření k odstranění závad zjištěných kontrolou.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu na jeho majetku, kterou způsobí on sám nebo osoby s ním užívající pronajaté prostory, porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo z právních předpisů.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady úklid pronajatých prostorů a tyto prostory udržovat v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k povoleným úpravám.

8. Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu pronajatých prostor a drobné opravy vyplývající z běžného užívání (např. opravy vodovodních baterií, zasklívání oken, malování, výměna žárovek, el.zásuvek, el.pojistek, zámků dveří, klik a pod.). Rozsáhlejší opravy a změny pronajatého majetku nad rámec běžného užívání je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. O nákladech těchto prací bude v každém konkrétním případě uzavřena samostatná dohoda.
9. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadků.

čl. V.

Úhrady za dodávky energií

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady na vodné a stočné spotřebované v pronajatých prostorech a měřené samostatnými měřidly, a to na základě daňového dokladu, který vystaví pronajímatel bezodkladně po obdržení faktury za spotřebu od dodavatele VAK Náchod a.s.
2. Dodávku elektřiny a tepla si nájemce zajistí samostatnými smlouvami s dodavatelem těchto energií.

čl. VI.

Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy zaniká:

1. Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Výpovědí ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti sjednané touto smlouvou nebo vyplývající ze zákona. Za hrubé porušení povinností se považuje zejména :
 - a) prodlení se zaplacením splátky nájemného nebo její části delší než jeden měsíc
 - b) užívání pronajatých prostor v rozporu se sjednaným účelem užívání
 - c) užívání pronajatých prostor v rozporu s jinými ustanoveními této smlouvy, ačkoliv byl nájemce na tento rozpor pronajímatelem písemně upozorněn
 - d) přenechání pronajatých prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
 - e) jednání nájemce takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká škoda ve výši nejméně ročního nájemného dle této smlouvy.
3. Výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv ze stran bez udání důvodu.

Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo po dni uložení zásilky na poště v případě nevyzvednutí doporučené zásilky zaslané na adresu účastníka uvedenou v této smlouvě nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

Ke dni ukončení nájmu podle této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené, v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případným povoleným úpravám. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení předmětných prostor do původního stavu a náklady s tím spojené se zavazuje uhradit nájemce.

Pro každý z těchto případů, tj. nevyklizení, nepředání nebo neuvedení pronajatých prostor do odpovídajícího stavu ke dni ukončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů po písemné výzvě pronajímatele, ve které svůj nárok na pokutu uplatní a vyčíslí. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na úhradu nákladů na uvedení prostor do původního stavu dle předchozího odstavce a na náhradu další škody způsobené porušením stejné povinnosti (např. ušlé nájemné).

čl. VII.
Závěrečná ujednání

1. Pronajímatel zajistí pojištění objektu a provádění všech revizí budovy a jejích součástí.
2. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění vnitřního zařízení a vybavení pronajatých prostorů a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou činností nájemce v tomto objektu.
3. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu či obdobného užívání jiné osobě.
4. Zásilky se doručují na adresu účastníka smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo upřesněnou písemně v průběhu trvání smluvního vztahu.
5. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. Tato smlouva byla uzavřena na základě vážné a opravdové vůle smluvních stran, nikoliv v tísní ani pod nátlakem.

Nájemce prohlašuje, že zná stav pronajímaného objektu, že tento stav vyhovuje sjednanému účelu nájmu a že nebude vyžadovat po pronajímateli provedení nebo financování úprav.

V případě změn poměrů některého z účastníků, které by měly vliv na plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, je tento účastník povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět druhého účastníka a případně navrhnout změnu této smlouvy.

Uzavřením této smlouvy č. SMF/1851/2011 se ke dni 30.6.2011 ruší původní smlouva č. 11089/1999 uzavřená mezi smluvními stranami dne 12.10.1999.

Příloha: plán pronajatých nebytových prostorů

V Náchodě dne **26. 04. 2011**

V Náchodě dne

.....
za pronajímatele
Ing. Tomáš Šubert



.....
za nájemce

Jakub Vančák

OLVAN

OLVAN Náchod s.r.o.
1. máje 2013, Náchod 547 01
DIČ CZ27464547