

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. SMF/2016/2011

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

I.

Smluvní strany

I.1.

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

IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868,

zastoupené místostarostou panem Ing. Tomášem Šubertem,

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

Roman Košek, nar 01.04.1964

bytem Náchod, Na Hamrech 809, PSČ 547 01

podnikatel s místem podnikání Na Hamrech 809, 547 01 Náchod

IČO : 88262758

dále jen **nájemce** na straně druhé tuto

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru v domě s bytovými a nebytovými jednotkami v Náchodě, Krámská čp. 731. Jedná se o nebytový prostor jednotky č. 731/400, tj. místnost č.7 o výměře 12,38m², místnost č.8 o výměře 18,68m² v přízemí objektu, zapsané na LV č.8619 pro k.ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s nemovitostí 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 tento nebytový prostor: nebytový prostor č. 731/400 o výměře 31,06m² v přízemí objektu, jenž je popsán ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 1 této smlouvy.

II.3. Nájemce bude užívat nebytový prostor za účelem:

Provozovna služeb-zámečnictví,nástrojářství.

III.

Nájemné

III.1. Výše nájemného z těchto pronajímaných nebytových prostor byla stanovena dohodou v souladu s platnou Směrnicí o ceně nájemného za užívání nebytových prostorů v objektech ve vlastnictví města Náchoda.

Roční nájemné bylo sjednáno ve výši 27.960,-Kč *bez DPH*.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit čtvrtletně tak, že jednotlivé splátky za čtvrtletí ve výši 6.990,- Kč *bez DPH* budou splatné vždy do každého 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky a.s. pob. Náchod, číslo účtu 38431-551/0100 pod variabilním symbolem 20731.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit :

- zálohy na vodné a stočné a odvádění srážkové vody dle výpočtového listu
- zálohy na elektrickou energii za osvětlení společných prostor dle výpočtového listu
- náklady na elektrickou energii v pronajatých prostorách podle skutečné spotřeby na vlastním elektroměru
- náklady za spotřebu zemního plynu na vlastním plynoměru

Zaplacené zálohy za vodné a stočné a odvedení srážkové vody budou vyúčtovány a nájemce se zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle celkové spotřeby vody ku počtu osob odebírajících vodu.

Zaplacené zálohy za osvětlení společných prostor budou vyúčtovány a nájemce se zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle celkové spotřeby elektrické energie na osvětlení společných prostor k podlahové ploše jednotek v objektu.

Spotřebu elektrické energie v pronajatých nebytových prostorech se nájemce zavazuje hradit podle skutečné spotřeby vykázané na vlastním elektroměru.

Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování záloh za služby do jednoho měsíce poté, co mu budou tyto služby vyúčtovány ze strany jejich dodavatelů.

Výpočtový list je nedílnou součástí této smlouvy a je obsažen v příloze č.1 této smlouvy.

Zálohy budou hrazeny spolu s běžným nájemným na stejný účet.

IV.2. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady za vymalování pronajatých prostor, úklid pronajatých prostor a okolí domu, včetně úklidu sněhu.

IV.3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

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 a vodoměru, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v Předávacím protokolu – příloha č. 2. 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 zabráňující vzniku či způsobení škody. Pronajímatel je povinen neprodleně nájemce uvědomit o takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor (např. kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru, ulomená klika u dveří a pod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 500,- Kč v jednotlivém případě.

VI.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit 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.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.

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. Přenechat nemovitosti do užívání jinému může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

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.

VIII.

Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 16.1.2012

IX.2. Smlouvu lze vypovědět na základě písemné výpovědi bez udání výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce 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) zák. č. 116/1990 Sb. činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.3. 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.4. 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.5. 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 200,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání nebytových prostor.

X.

Inflační doložka

X.1. Nájemné v roce 2013 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.

XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XI.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou Města Náchoda dne 10.01.2012 pod č.j. 49/1316/12. Záměr pronajmout uvedenou nemovitost byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Náchodě ode dne 16.11.2011 do dne 02.12.2011.

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 doručenou třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví.

XI.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinné. 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 nájemní smlouvu 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 dvou originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

V Náchodě dne : 16 -01- 2012

Pronajímatel:

Nájemce :

Město Náchod
zast. místostarostou Ing. Tomášem Šubertem

Roman Košek



Přílohy: č. 1 – Výpočtový list
 č. 2 – Předávací protokol