

S M L O U V A
o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

čl.I.

Smluvní strany

I.1.

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01,
IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868
zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

Společné cesty - z.s., se sídlem Hurdálkova 147, 547 01 Náchod
IČO 26597063

zastoupený ředitelem Bc. Tomášem Magnuskem
zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl L,
vložka 4673

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru:

čl.II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. mimo jiné vlastníkem prostoru /interní označení č. 12/ o celkové výměře 39,30 m² v budově č. p. 147 – stavba občanského vybavení, která je součástí stavební parcely č. 203/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282 m² v katastrálním území a obci Náchod.

Prostor č. 12 je předmětem nájmu a nachází se ve 3. nadzemním patře budovy č. p. 147, ul. Hurdálkova, Náchod, vlevo od hlavního schodiště (dále jen „předmět nájmu“).

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.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání předmět nájmu, který tvoří:

- místnost o výměře 16,00 m²
- chodba o výměře 10,20 m²
- šatna a denní místnost o výměře 13,10 m².

II.3. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do užívání jako kancelář, pro kulturně vzdělávací činnost, poskytování sociálních služeb, pořádání besed s občany.

čl.III. Nájemné

III. 1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 42.920,- Kč bez DPH (slovy: čtyřicet dva tisíc devět set dvacet korun českých).

III. 2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit čtvrtletně tak, že jednotlivé splátky za kalendářní čtvrtletí ve výši 10.730,- Kč bez DPH budou splatné vždy do každého 5. dne prvního měsíce čtvrtletí. Čtvrtletní nájemné bude zasíláno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu 38431551/0100, pod variabilním symbolem 14712 (č. p. domu+číslo prostoru).

III. 3. V případě prodlení nájmu se s placením nájemného sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany si dále sjednaly v případě prodlení nájmu s úhradou nájemného delší jak jeden měsíc, že pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit.

čl.IV. Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje sám si zajišťovat a hradit:

- odvoz odpadků

IV.2. Dále se nájemce zavazuje zajistit si vymalování předmětu nájmu a uhradit náklady na vymalování, úklid předmětu nájmu, poměrným způsobem zajišťovat úklid okolí domu, včetně úklidu sněhu a hradit náklady na tento úklid.

IV.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na teplo a teplou užitkovou vodu, náklady na vodné a stočné a odvádění srážkové vody, náklady na osvětlení společných prostor a náklady na vlastní spotřebu elektrické energie podle odečtového elektroměru.

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

- na dodávku tepla a teplé užitkové vody dle výpočtového listu,
- na vodné a stočné a odvádění srážkové vody dle výpočtového listu,
- na elektrickou energii za osvětlení společných prostor dle výpočtového listu,
- na elektrickou energii v pronajatých prostorách podle skutečné spotřeby na odečtovém elektroměru dle výpočtového listu.

Výpočtový list tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

IV.4. Zaplacené zálohy za dodávku tepla a teplé vody budou vyúčtovány a nájemce se zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle podlahové plochy pronajímaného prostoru k podlahové ploše všech vytápěných ploch v budově.

Zaplacené zálohy za vodné a stočné a odvádění srážkové vody budou vyúčtovány a nájemce se zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle celkové spotřeby vody ku počtu osob odebírajících vodu. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb se budou provádět dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.

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

Spotřebu elektrické energie – osvětlení společných prostor se nájemce zavazuje hradit paušální částkou čtvrtletně dle výpočtového listu.

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

Zálohy budou hrazeny spolu s běžným nájemným na stejný účet.

čl.V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu ke dni 01.01.2019, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v předávacím protokolu. Předávací protokol je přílohou č. 2 a je nedílnou součástí této 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 předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.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 byla v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.4. Oznámí-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 prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

V.5. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu bez vybavení s tím, že nájemce si předmět nájmu vybaví dle svých potřeb a na svůj náklad.

čl.VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.2. Nájemce potvrzuje, že se seznámil s domovním a požárním řádem budovy č.p. 147 a zavazuje se je dodržovat při provozování své činnosti v předmětu nájmu.

VI.3. 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 předmět nájmu v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění.

VI.4. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (např. ulomená klika u dveří, výměna světelných zdrojů apod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 1.000,- Kč v jednotlivém případě.

VI.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas 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.6. 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.

VI.7. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby.

VI.8. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu.

VI.10. 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.

VI.11. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani úpravy měnící charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

čl.VII. Pojištění

VII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům.

čl.VIII. Doba nájmu a jeho skončení

VIII.1. Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 01.01.2019.

VIII.2. Nájem z a n i k á:

1. dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
2. výpovědí bez výpovědní doby z důvodů uvedených v § 2227 až § 2232 občanského zákoníku,
3. výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu.

VIII.3. Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.4. 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.

VIII.5. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený jej nepředá pronajímateli v den následující po skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání nebytových prostor.

čl.IX.

Volba práva a příslušnosti soudu

IX.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.

IX.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.X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

X.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

X.2. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 17.12.2018 usnesením č. 6/108/18 pod číslem akce 18174.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 27.11.2018 do dne 13.12.2018.

X.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

X.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. 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.

X.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.

X.6. Tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (Město Náchod).

X.7. 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.

V Náchodě dne 27.12.2018

V Náchodě dne28.12.2018.....

Pronajímatel:
Město Náchod

Nájemce:
Společné cesty - z.s.

.....
zast. Ing. Pavlou Maršíkovou,
místostarostou

.....
zast. Bc. Tomášem Magnuskem
ředitelem



DODATEK č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018 uzavřené dne 27. prosince 2018
uzavřený podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany:

Město Náchod

se sídlem Masarykovo nám. 40, 547 01 Náchod

IČO 00272868

zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou

jako pronajímatel

a

Společné cesty - z.s., se sídlem Hurdálkova 147, 547 01 Náchod

IČO 26597063

zastoupený ředitelem Bc. Tomášem Magnuskem

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl L, vložka 4673

jako nájemce

Tímto dodatkem č. 1 se na základě dohody smluvních stran sjednávají následující změny ve Smlouvě o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018 uzavřené dne 27. prosince 2018.

I.

Článek V. Smlouvy o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018 se doplňuje o odstavec V.6., který zní takto:

V.6. Nájemné v roce 2020 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.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018 uzavřené dne 27. prosince 2018 se nemění a zůstávají v platnosti.

Uzavření tohoto dodatku č. 1 schválila Rada města Náchoda dne 25.02.2019 pod č. usn. 14/317/19, číslo akce 19018.

Záměr obce změnit Smlouvu o nájmu prostoru č. SMF/3243/2018 byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 04.03.2019 do dne 19.03.2019.

Tento dodatek č. 1 nabývá účinnosti dne 01.04.2019.

Tento dodatek č. 1 podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek č. 1 zašle k uveřejnění do registru smluv město Náchod.

Smluvní strany tohoto dodatku č. 1 prohlašují, že si tento dodatek č. 1 před jeho podepsáním přečetly, a že byl uzavřen podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem tohoto dodatku dodatek č. 1 ve čtyřech originálních vyhotovených vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Z toho tři originální vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce.

V Náchodě dne 25.03.2019

pronajímatel:
město Náchod

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



Náchodě dne 25.03.2019

nájemce:
Společné cesty – z.s.

.....
zast. Bc. Tomášem Magnuskem
ředitelem

SPOLEČNÉ CESTY - z.s.
Hrdalkova 147 547 01 Náchod
IČ 23597063 tel. 739 435 111