**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU**

**SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**č. SMF/4093/2023**

I.

Smluvní strany

I.1.

**město Náchod**

Sídlo: **Masarykovo náměstí 40**

**547 01 Náchod**

IČ: 00272868

DIČ: CZ00272868

číslo účtu: 38431551/0100

E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datová schránka: gmtbqhx

zast. starostou Janem Birke,

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

**Michala Kalibergová,** nar. XXX

Sídlo: **Do Celbova dolu 90**

**549 11 Dolní Radechová**

IČ: 04068904

E-mail: [XXX](mailto:michalakalibergova@seznam.cz)

Tel.: XXX

Datová schránka:

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

dále jen **nájemce** na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně dále jen smluvní strany)

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem těchto prostor sloužících k podnikání:

jednotka č. 656/100 – dílna nebo provozovna, která je vymezena podle bytového zákona v budově: Náchod, č.p. 656, bytový dům na stavební parcele č. 882 - zastavěná plocha a nádvoří, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 3900/82375 na společných částech domu č.p. 656.

Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 8025 v obci a katastrálním území Náchod   
u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

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 jednotku č. 656/100, tedy prostory sloužící k podnikání nacházející se ve 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 656 v Náchodě, ulice Němcové, o celkové výměře 39 m2.

II.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem:

Prodeje a výdeje občerstvení a nápojů bez posezení.

III.

Nájemné a inflační doložka

III.1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou v souladu se Směrnicí rady města Náchoda č. 3/2022.

Roční nájemné bylo dohodnuto v celkové výši **60.180,- Kč.**

III.2. Toto **nájemné** se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé splátky za měsíc **ve výši 5.015,- Kč** budou **splatné** **vždy do každého 25. dne příslušného měsíce**. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky, číslo účtu 38431551/0100 pod variabilním symbolem 656.

III.3. Nájemné v roce 2027 a v letech následujících může být jednostranně upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky 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 od měsíce následujícího po vyúčtování výše inflace ze strany pronajímatele.

III.4. Smluvní strany se dohodly, a to vzhledem k níže popsaným stavebním úpravám provozovny, které vlastním nákladem provede nájemce, že nájemce bude hradit dohodnuté nájemné takto:

V období od 1.4.2023 do 31.5.2023, kdy budou prováděny stavební úpravy, bude užívání pronajatých prostor bezúplatné, to však pouze za splnění podmínky, že pronajaté prostory budou po provedených a dokončených úpravách v bezvadném stavu protokolárně předány nejpozději do 31.5.2023, a to pronajímatelem pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 54701 Náchod-Staré Město nad Metují. Vzhledem k tomu, že investice do předmětu nájmu zajišťuje nájemce, dohodly se smluvní strany na nevyvratitelné domněnce, že předmět nájmu je způsobilý k užívání ke sjednanému účelu, a to nejpozději ke dni 1.6.2023.

V období od 1.6.2023 do 30.6.2026 (37 měsíců) se nájemce zavazuje hradit na nájemném částku 1.015,- Kč měsíčně, když část měsíčního nájemného ve výši 4.000,- Kč bude hrazena formou dohodnutého zápočtu, t.j. odečtu z celkové schválené výše investic, tedy z částky 148.000,- Kč po zaokrouhlení.

Počínaje dnem 1.7.2026 se nájemce zavazuje hradit na nájemném částku 5.015,- Kč měsíčně.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje zajišťovat si a hradit samostatně náklady na spotřebu elektrické energie a dodávku tepla a teplé užitkové vody.

IV.2. Nájemce se zavazuje hradit náklady za vodné a stočné na základě odečtu příslušného vodoměru.

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

na vodné a stočné ve výši300,- Kč

Celkové zálohy na energie spojené s užíváním nebytových prostorů jsou stanoveny ve výši 300,- Kč/měsíc, tj. celkem 3.600,- Kč/rok.

Zálohy budou hrazeny spolu s měsíčním nájemným vždy do každého 25. dne příslušného měsíce na účet u Komerční banky, číslo účtu 38431551/0100 pod variabilním symbolem 656.

IV.3. Pronajímatelem pověřená obchodní společnost **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 54701 Náchod-Staré Město nad Metují vyúčtuje jednou ročně, a to do 180 dnů ode dne doručení vyúčtování ze strany poskytovatele služeb, výše uvedené 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 zajistit samostatnou smlouvu na likvidaci odpadů. Dále se nájemce zavazuje zajišťovat a hradit náklady za vymalování pronajatých prostor, úklid pronajatých prostor a okolí domu, které bezprostředně souvisí s předmětem nájmu, včetně úklidu sněhu.

IV.5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel předal ke dni podpisu předávacího protokolu předmět nájmu v 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, který zajistí pověřená obchodní společnost **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 54701 Náchod-Staré Město nad Metují.

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 byly 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.

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 je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor (např. kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru, ulomená klika u dveří apod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě.

VI.3. Nájemce je povinen 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. Toto oznámení se zavazuje učinit k rukám pronajímatelem pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 547 01 Náchod-Staré Město nad Metují, a to písemně doporučenou poštou.

VI.4. 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. Neoznámí-li nájemce písemně pronajímateli, jaké náklady a za jakým účelem je vynaložil do 7 dnů ode dne provedení takovéto opravy, sjednaly si smluvní stany nevyvratitelnou domněnku, že tyto náklady byl povinen vynaložit vlastním nákladem nájemce.

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. V případě, že nájemce jakýmkoliv zásahem poruší předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické předpisy, předpisy o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technické předpisy, uhradí pronajímateli veškeré vzniklé škody.

VI.6. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část do původního stavu na vlastní náklady.

VI.7. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.9. 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. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

VI.10. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VI.11. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce strpět provedení revizí zařízení umístěných v předmětu nájmu, u kterých to ukládá zákon, pakliže mu je termín revize oznámen pronajímatelem, anebo obchodní společností Správa budov Náchod s.r.o., minimálně 10 kalendářních dní před datem revize.

VII.

Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter předmětu nájmu je nutný předchozí, písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou. V případě, že nebude udělen předchozí písemný souhlas pronajímatele, dohodly se smluvní strany na nevyvratitelné domněnce, že souhlas s prováděním úprav nebyl udělen.

VII.2. Nájemce se zavazuje provést na své náklady rekonstrukci jednotky č. 656/100. Dohodnuté stavební náklady na rekonstrukci dle krycího listu rozpočtu ze dne 7.3.2023, který tvoří přílohu č. 1. této smlouvy, v celkové výši 148.000,- Kč (po zaokrouhlení a po odečtu částky 5.900,- Kč za úklid), budou ze strany pronajímatele vyrovnány tak, že je nájemce oprávněn, od měsíce následujícího po dokončení a protokolárním předání zrekonstruovaného prostoru pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 54701 Náchod-Staré Město nad Metují, započítávat je až do jejich umoření v souladu s článkem III.4. této smlouvy.

VII.3. Nájemce se zavazuje předložit veškeré plánované stavební práce, týkající se rekonstrukce jednotky č. 656/100, ke schválení pronajímateli, resp. pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 54701 Náchod-Staré Město nad Metují a zavazuje se přizvat zástupce společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.** ke kontrole průběhu prací minimálně jednou týdně, nebo na požádání.

VII.4. Nájemce se zavazuje protokolárně předat zrekonstruovaný předmět nájmu bez vad a nedodělků nejpozději do 31.5.2023. Okamžikem protokolárního předání předmětu nájmu dle článku III.4. se investice stávají majetkem pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tyto investice odepisovat.

VII.5. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu bez vad a nedodělků pronajímateli, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu za porušení tohoto závazku nájemce ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, včetně ušlých zisků.

VIII.

Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti a po celou dobu nájmu toto pojištění udržovat. Vznik pojištění je povinen doložit pronajímateli do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Dále je povinen trvání tohoto pojištění pronajímateli prokázat, pokud o to bude požádán.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.4.2023 do 30.6.2026.

IX.2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti,   
k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

IX.3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, protokolárně nepředá předmět nájmu bez vad a nedodělků v souladu s článkem III. 4 a VII.4. této smlouvy ani do 10 dnů ode dne sjednaného termínu předání, apod.

IX.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

IX.5. **Výpovědní doba je tříměsíční**.

IX.6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

IX.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

IX.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo pověřenému pracovníkovi obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** předmět nájmu, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený, vymalovaný a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy s výjimkou vyúčtování služeb, které budou vyúčtovány dle článku IV. této smlouvy.

IX.9. V případě, že skončí nájemní poměr a nájemce bude odhlašovat elektroměr, plynoměr apod. 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.10. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený, vymalovaný a čistý nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši1.000,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

IX. 11. Smluvní strany se dohodly pro případ, že by nájem skočil před uplynutím doby, tj. před 30.6.2026 z důvodu výlučně na straně pronajímatele, má nájemce nárok na úhradu poměrné části vynaložených investic, tj. ve výši 1/37 odsouhlasených investic za každý neodužívaný měsíc nájmu. Pokud by nájemní poměr skončil z důvodů na straně nájemce (výpovědí nájemce, odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele nebo jeho výpovědi pro porušení smlouvy), tak vzhledem k tomu, že investice byly vynaloženy výhradně ve prospěch a pro podnikatelský zájem sloužící pouze výlučně nájemci, se nájemce tímto vzdává nároku na vyrovnání vynaložených nákladů a platí mezi stranami dohodnutá nevyvratitelná domněnka, že ke dni takovéhoto ukončení nájemního poměru byly investice zcela a beze zbytku vyrovnány.

X.

Opětovné uzavření nájmu a domněnka dojití

X.1. Jestliže pronajímatel nesdělí písemně nájemci nejméně 60 dnů před skončením nájmu, že nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit anebo nájemce nesdělí pronajímateli písemně nejméně 60 dnů před skončením nájmu, že si nepřeje nájem prodloužit, dohodly se smluvní strany, že nájemní smlouvu obnovily za týchž podmínek, za jakých byla sjednána, a to na dobu 1 roku. Tato povinnost stran je splněna, pokud v poslední den lhůty předají doporučený dopis k poštovní přepravě na adresu nájemce a pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.

X.2. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

XI.

Volba práva a příslušnosti soudu

XI.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.

XI.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že místně příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvní vztahu, bude příslušný Okresní soud v Náchodě.

XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv.

XII.2. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.3. Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod ode dne 14.11.2022 do dne 16.12.2022.

XII.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy, emailové adresy nebo telefonních čísel. V případě pochybnosti se zásilka mezi účastníky doručuje na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví, není-li uvedena odlišně v článku X.1.

XII.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.

XII.6. 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 smlouvu ve dvou originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

XII.7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 20.3.2023, usnesením   
č. 21/365/23, pod číslem **3422/2023**.

Přílohy:

Příloha č. 1 – krycí list rozpočtu

V Náchodě dne 31.3.2023

Pronajímatel: Nájemce:

Město Náchod Michala Kalibergová

……………………………………… ………………………………………

zast. starostou

Janem Birke Michala Kalibergová