**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU**

**SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**č. SMF/4114/2023**

**I.**

**Smluvní strany**

I.1.

**město Náchod**

Sídlo: **Masarykovo náměstí 40**

**547 01 Náchod**

IČ: 0272868

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.

**V.Z.V. směnárna a.s.**

Sídlo: **1. máje 239**

**463 34 Hrádek nad Nisou**

IČ: 25041151

DIČ: CZ25041151

E-mail: info@vzvsmenarna.com

Datová schránka: gf2gzjd

zast. předsedou správní rady Milošem Veroňkem

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1384

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:

1. jednotka č. 252/300 – jiný nebytový prostor, která je vymezena podle bytového zákona v budově: Staré Město nad Metují, č.p. 252, bytový dům na stavební parcele č. 484 - zastavěná plocha a nádvoří, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2310/78615 na společných částech domu č.p. 252.

Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 6544 v obci Náchod a katastrálním území Staré Město nad Metují 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 přenechal pronajímatel nájemci do užívání tyto prostory sloužící k podnikání nacházející se ve 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 252 v Náchodě, ulice Českoskalická, sestávající se z následujících částí domu:

kancelář (1.05) o výměře 11,08 m2,

chodba (1.07) o výměře 1,8 m2,

WC (1.08) o výměře 1,9 m2.

Plán předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.3. Nájemce užívá předmět nájmu za účelem:

směnárenské činnosti.

**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 **29.844,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

III.2. Toto **nájemné** se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé splátky za měsíc **ve výši 2.487,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši 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 252.

III.3. Nájemce uhradil při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu k zajištění nájemného a jiných povinností vyplývajících z nájmu ve výši 0,- Kč. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci do 30 dnů ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu, a to na účet, ze kterého nájemce hradil nájemné. Pronajímatel je oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve sjednané výši 0,1 % p.a.

III.4. Nájemné v roce 2024 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.5. Nájemce se zavazuje provést na své náklady technické zhodnocení jednotky č. 252/300 tak, aby byl umožněn provoz směnárenské činnosti. Nájemce se zavazuje předložit veškeré plánované stavební práce týkající se úpravy jednotky č. 252/300 ke schválení pronajímateli, resp. pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 547 01 Náchod-Staré Město nad Metují a zavazuje se přizvat zástupce společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.** ke kontrole průběhu prací minimálně jednou týdně. Nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu za technické zhodnocení předmětu nájmu, když investice jsou výlučně v zájmu nájemce a tyto investice si za dobu trvání nájmu odužívá.

**IV.**

**Služby s nájmem spojené**

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na spotřebu elektrické energie naměřené na podružném odpočtovém elektroměru, náklady za dálkové teplovodní vytápění pronajatých prostor na základě měřidel tepla umístěných na jednotlivých radiátorech, náklady za dodávku teplé užitkové vody a vodné a stočné na základě vodoměrů teplé a studené vody.

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

na vodné a stočné ve výši 200,- Kč

na teplo a teplou vodu ve výši 300,- Kč

na elektrickou energii ve výši 1.300,- Kč

Celkové zálohy na energie spojené s užíváním nebytových prostorů jsou stanoveny ve výši 1.800,- Kč/měsíc, tj. celkem 21.600,- 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 252.

IV.3. Pronajímatelem pověřená obchodní společností **Správa budov Náchod s.r.o.,** se sídlem Českoskalická 105, 547 01 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, 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 je povinen předat 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, 547 01 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 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.

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.

**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 1.5.2023 do 30.4.2024.

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 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.

**X.**

**Opětovné uzavření nájmu a domněnka dojití**

X.1. Jestliže pronajímatel nesdělí písemně nájemci nejméně 30 dnů před skončením nájmu, že nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit anebo nájemce nesdělí pronajímateli písemně nejméně 30 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 jednoho kalendářního 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 zásilka odeslaná s využitím datové schránky byla v souladu s ustanovením zákona č. 300/2008 Sb., § 17 doručena okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba oprávněná ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla zásilka dodána do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

V případě využití poštovních služeb se má za to, že zásilka byla doručena 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 účinností 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 (včetně elektronické) ode dne 10.3.2023 do dne 25.3.2023.

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 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.

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 17.4.2023, usnesením
č. 24/494/23, pod číslem **4359/2023**.

Přílohy:

Příloha č. 1 – plán předmětu nájmu

V Náchodě dne 25.4.2023 V Hrádku nad Nisou dne 21.4.2023

Pronajímatel: Nájemce:

město Náchod V.Z.V. směnárna a.s.

……………………………………… ………………………………………

zast. starostou zast. předsedou správní rady

Janem Birke Milošem Veroňkem