# **DODATEK č. 1**

nájemní smlouvy č. SMF/1939/2011

(dále jen smlouva o nájmu)

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

Smluvní strany

**město Náchod**

sídlo: **Masarykovo náměstí 40**

**547 01 Náchod**

IČ: 00272868

DIČ: CZ00272868

číslo účtu: 19-222551/0100

variabilní symbol: 2700001939

e-mail: [podatelna@mestonachod.cz](mailto:podatelna@mestonachod.cz)

datová schránka: gmtbqhx

zast. starostou Janem Birke

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

**Michal Měřinský**

sídlo: Lipí 145, 547 01 Náchod

IČ: 87187728

e-mail: [XXX](mailto:michalmerinsky&@seznam.cz)

datová schránka: cexcbyr

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

dále jen **nájemce** na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně dále jen smluvní strany)

**Shora uvedené smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tento dodatek č.1, jímž sjednávají nájemní smlouvu na nájem prostor sloužících k podnikání níže uvedeného předmětu nájmu v tomto novém a úplném znění:**

**A) SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

**č. SM/4133/2023**

**I.**

**Smluvní strany**

I.1.

**město Náchod**

sídlo: **Masarykovo náměstí 40**

**547 01 Náchod**

IČ: 00272868

DIČ: CZ00272868

číslo účtu: 19-222551/0100

variabilní symbol: 2700004133

e-mail: [podatelna@mestonachod.cz](mailto:podatelna@mestonachod.cz)

datová schránka: gmtbqhx

zast. starostou Janem Birke

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

**Michal Měřinský**

sídlo: Lipí 145, 547 01 Náchod

IČ: 87187728

e-mail: [XXX](mailto:michalmerinsky@seznam.cz)

datová schránka: cexcbyr

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 stavební parcely č. 1390 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m2, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, *občanská vybavenost,* zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 v obci a katastrálním území 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 o výměře 70,2 m2, umístěné v budově bez čp/če na stavební parcele č. 1390 v k.ú. Náchod.

*Pronajímané prostory jsou zakresleny v plánu předmětu nájmu - příloha č. 1 smlouvy.*

II.3. Nájemce užívá předmět nájmu za účelem:

zřízení skladu pro skladování strojů, nářadí a materiálů pro kamenické a hrobnické práce.

**III.**

**Nájemné a inflační doložka**

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

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 20.152,- Kč.

III.2. Toto **nájemné** se nájemce zavazuje platit jednou ročně tak, že splátka **ve výši 20.152,- Kč**bude **splatná** **vždy do každého 31.3. příslušného kalendářního roku**. Nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-222551/0100 pod variabilním symbolem 2700004133.

Smluvní strany podpisem smlouvy potvrzují, že nájemce uhradil nájemné za rok 2023 bezhotovostním převodem pod variabilním symbolem 2700001393 dne 20.4.2023.

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.

**IV.**

**Služby s nájmem spojené**

IV.1. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit náklady za spotřebu elektrické energie na vlastním elektroměru. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadků nebo zajistit jejich likvidaci jiným způsobem.

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

IV.3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, 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 předmět nájmu v souvislosti s uzavřením původní nájemní smlouvy ze dne 7.9.2011 a nájemce tuto skutečnost potvrzuje.

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, a to písemně doporučenou poštou nebo prostřednictvím datové schránky města Náchod, ID DS: gmtbqhx.

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 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.

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 v 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. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem provedení revize elektrických zařízení umístěných v předmětu pronájmu ve lhůtách stanovených právními předpisy a pronajímateli splnění této povinnosti doložit do 30 dní od provedení příslušné 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 od 1.6.2023 do 31.5.2024.

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

XII.2. 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.3. 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.4. 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.

**B)**

1) Tento dodatek nabyl platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

2) Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podepsáním přečetly, a že byl uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem tohoto dodatku dodatek ve dvou originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

**O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada města Náchoda na svém zasedání konaném dne 12.6.2023 usnesením č. 31/679/23, pod číslem 2352/2013.**

V Náchodě dne 14.6.2023 V Náchodě dne 29.6.2023

Pronajímatel: Nájemce:

město Náchod Michal Měřinský

…………………………………….. ……………………………….

zast. starostou

Janem Birke Michal Měřinský

Přílohy: příloha č. 1 – Snímek mapy