

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. SMF/1939/2011

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,

IČ: 00272868, DIČ: CZ00272868

bankovní spojení KB Náchod č.ú. 19-222551/0100, v.s. 2700001939

zastoupené místostarostou Ing. Tomášem Šubertem

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

**Michal Měřinský**, podnikatel s místem podnikání Dobrošov 112, 547 01 Náchod

IČ: 87187728

dále jen **nájemce** na straně druhé tuto

## II.

### Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čísla popisného na stavební parcele č. 1390 v ulici Hřbitovní v Náchodě zapsané na LV č. 10001 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.

Nájemce je fyzickou osobou podnikající na základě živnostenského listu vydaného Městským úřadem Náchod - obecní živnostenský úřad dne 10.8.2009, č.j. 09/216312/F-57, předmět podnikání: Výroba, obchod a služby.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový prostor v budově bez čísla popisného na stavební parcele č. 1390 uvedený v čl. II.1. této smlouvy o výměře 70,2 m<sup>2</sup>.

Plán nebytových prostor je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

II.3. Nájemce bude užívat nebytové prostory za účelem zřízení skladu.

## III.

### Nájemné

III.1. Výše nájemného z tohoto pronajímaného nebytového prostoru byla stanovena dohodou v návaznosti na směrnici města ve výši 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 14.040,-Kč *bez DPH*.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit jednou splátkou, a to vždy k 31.3. příslušného roku na účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.

III.3. Za rok 2011 nájemce uhradí pronajímateli poměrnou část nájemného ve výši 4.680,- Kč na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30.9.2011.

#### IV.

##### Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit :

- náklady za spotřebu elektrickou energii na vlastním odpočtovém elektroměru, a to po jejich zřízení. Spotřebovaná el. energie bude 1 x ročně nájemci vyúčtována k úhradě, a to nejpozději do 30 dnů ode dne jejího vyúčtování od příslušného dodavatele a nájemce se zavazuje nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování tyto náklady uhradit.
- uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadků, nebo zajistit jejich likvidaci jiným vhodným způsobem

IV.2. V případě prodloužení 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 prodloužení.

#### 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, 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. opravy vodovodních baterií, zasklívání oken, malování, výměna žárovek, el.zásuvek, el.pojistek, zámků dveří, klik, kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru a pod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 3.000,- 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. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb. ve znění změn a doplňků.

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.

VI.8. Na svůj náklad bude nájemce zajišťovat provádění revizí el. rozvodů, el. spotřebičů a el. rozvaděčů a rozvodů a ručních hasicích přístrojů.

## VII.

### Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnicím charakter provozu je nutný předchozí, písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou.

VII.2. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že nebytový prostor je bez přívodu elektrické energie. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na vlastní náklady zajistil připojení předmětu nájmu (skladu) na el. proud včetně zajištění potřebných revizí. Napojení na rozvod el. energie musí provést osoba oprávněná s odbornou způsobilostí. Napojení je možné v hlavní rozvodné skříni s měřením spotřeby přes odpočtový elektroměr.

## 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 1.9.2011.

IX.2. Smlouva zaniká dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí.

IX.3. Smlouvu lze vypovědět na základě písemné výpovědi bez udání výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí 3 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) zákona. č. 116/1990 Sb. činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.4. Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně.

IX.5. 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.6. 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.7. 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 500,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání nebytových prostor.

## X.

### Inflační doložka

X.1. Nájemné v roce 2012 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 23.8.2011 usnesením č. 33/932/11 pod číslem akce 3188.

Záměr pronajmout uvedenou nemovitost byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Náchodě ode dne 3.6.2011 do dne 22.6.2011.

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 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.

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 čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

V Náchodě dne 1.9.2011

Dobrošov dne...7.9.2011...

Pronajímatel

Nájemce

Město Náchod  
zast. místostarostou Ing. Tomášem Subertem

Michal Měřinský



Přílohy:      č. 1 - Plán nebytových prostor  
                    2 - Předávací protokol