

NÁJEMNÍ SMLOUVA

kteřou uzavřeli

na straně jedné: **Město Svitavy**
IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy
zastoupené starostou Mgr. Bc. Davidem Šimkem, MBA
datová schránka: 6jrbphg
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **NOPEK, a.s.**
IČO: 150 30 075, DIČ: CZ15030075
se sídlem náměstí Pod Kaštany 724, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové,
sp.zn. B 2533
zastoupena předsedou představenstva Bohumilem Štanglicou
datová schránka: j8bferp
- dále jen nájemce -

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č.st. 166/2, jejíž součástí je objekt občanského vybavení č.p. 210 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město, na adrese Vojanova 210/2 ve Svitavách (dále též jen „Předmět nájmu“).
- 1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Předmět nájmu pronajímatel pronajímá nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování a vybudování prodejny cukrářských a pekařských výrobků a lahůdek s posezením, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

III.

Stavební úpravy Předmětu nájmu před počátkem nájmu

- 3.1. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace rekonstrukce Předmětu nájmu s tím, že tato bude zahrnovat zejména:
 - a) rekonstrukci vnitřních rozvodů elektroinstalace,
 - b) rekonstrukci kanalizace,
 - c) rekonstrukci vodoinstalace,
 - d) rekonstrukci topné soustavy, včetně výměny zdroje tepla,
 - e) případnou výměnu otvorových prvků (okna, dveře, výlohy),
 - f) předláždění dvoru o výměře 83,6 m², včetně odvodnění,(vše dále jen jako „Projektová dokumentace“).

- 3.2. Projektová dokumentace může zahrnovat i rekonstrukci jiných prvků, než jsou uvedeny v bodě 3.1. této smlouvy.
Rozpočet prací popsaných v bodě 3.1. a Projektová dokumentace podléhají předchozímu schválení pronajímatele.
- 3.3. Po schválení Projektové dokumentace dle bodu 3.1. této smlouvy a rozpočtu pronajímatelem:
- a) se nájemce zavazuje provést rekonstrukci Předmětu nájmu podle Projektové dokumentace v rozsahu bodu 3.1. písm. a) až d) této smlouvy,
 - b) se pronajímatel zavazuje zajistit provedení částí popsaných v bodě 3.1. písm. e) a f) této smlouvy dle schválené Projektové dokumentace,
 - c) nájemce bude oprávněn provést i další stavební úpravy a změny Předmětu nájmu na své náklady a na své riziko, a to dle schválené Projektové dokumentace.
- 3.4. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci a stavební úpravy dohodnuté v bodě 3.3. písm. a) a c) této smlouvy nejpozději do 30.6.2025 a současně umožní pronajímateli v dané lhůtě provedení částí dohodnutých v bodě 3.3. písm. b) této smlouvy.
- 3.5. Po ukončení rekonstrukce dle bodu 3.4. této smlouvy vystaví nájemce pronajímateli na částku nájemcem vynaložených a pronajímatelem odsouhlasených nákladů týkajících se prací dle bodu 3.3. písm. a) této smlouvy fakturu - daňový doklad se splatností 14 dnů. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den počátku nájmu.
- 3.6. Nájemce je srozuměn s tím, že s ohledem na omezení pronajímatele vyplývající ze zákona o zadávání veřejných zakázek bude na úhradu nájemného uznána maximálně částka odpovídající rozdílu částky 6 000 000,- Kč + DPH a částky nákladů pronajímatele na stavební úpravy provedené pronajímatelem podle bodu 3.3. písm. b) této smlouvy. Součet nákladů nájemce i pronajímatele na stavební úpravy popsané v bodě 3.1. písm. a) až f) této smlouvy nesmí dohromady přesáhnout daný limit. Pokud by tento limit přesáhly, veškeré náklady převyšující limit 6 000 000,- Kč bez DPH jdou k tíži nájemce, který je povinen tyto převyšující náklady zaplatit.
- 3.7. Poté, co pronajímatel odsouhlasí nájemci výši nákladů vynaložených nájemcem na stavební úpravy dle tohoto článku III., je nájemce oprávněn provádět odepisování technického zhodnocení provedeného nájemcem dle bodu 3.3. písm. c) této smlouvy.

IV.

Nájemné a platební podmínky

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 20 000,- Kč + DPH měsíčně.
- 4.2. Strany se dohodly, že do výše nákladů vynaložených nájemcem na rekonstrukci dle bodu 3.3. písm. a) této smlouvy, se nájemcem vynaložené a pronajímatelem předem odsouhlasené náklady započtou strany dohodou proti nájemnému, a to proti faktuře nájemce vystavené dle bodu 3.5. této smlouvy.
- 4.3. Na částku nájemného, které bude započteno dle bodu 4.2. této smlouvy, vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den počátku nájmu.
- 4.4. Po uplynutí doby, za kterou bude započteno nájemné dle bodu 4.2. této smlouvy, bude pronajímatel nájemci fakturovat nájemné měsíčně, přičemž na částku měsíčního nájemného + DPH vystaví vždy fakturu - daňový doklad, kterou doručí nájemci. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává 1. den příslušného kalendářního měsíce.
- 4.5. Splatnost faktury činí 14 dnů ode dne vystavení.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2031 zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

Strany potvrzují, že předpokládají, že po 1.1.2031 již bude hrazeno měsíční nájemné dle bodu 4.4. této smlouvy. V případě, že by bylo postupováno ještě podle bodu 4.2. této smlouvy, doplatí nájemce rozdíl na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

V.

Plnění poskytovaná s nájmem

- 5.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: vodu (vodné, stočné a odvod srážkových vod). Tato plnění bude pronajímatel poskytovat nájemci již od účinnosti této smlouvy.
- 5.2. Skutečně spotřebovanou vodu (vodné a stočné) a srážkové vody bude pronajímatel přefakturovat nájemci na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody, a to zpravidla čtvrtletně. Na úhradu vodného, stočného a srážkových vod pronajímatel vždy vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad se splatností 14 dní.
- 5.3. Skutečná spotřeba vody (vodné a stočné) bude zjištěna podle stavu vodoměru instalovaného v Předmětu nájmu.
- 5.4. Pronajímatel bude náklady dle bodu 5.1. této smlouvy přefakturovat vždy za stejnou cenu, jakou mu účtuje dodavatel vody.
- 5.5. Veškerá ostatní plnění, tj. zejména elektrickou energii a plyn, si bude nájemce zajišťovat sám na své náklady, a to od účinnosti této smlouvy.
- 5.6. Odvoz a likvidaci odpadů je nájemce povinen zajišťovat sám na své náklady.
- 5.7. Náklady na pravidelné revize rozvodů plynu, energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého nájemce a jejich provedení také včas zajistí.

VI.

Prodlení

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
 1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. náklady řízení
 4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VII.

Způsob a podmínky užívání

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.2. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 20 000,- Kč + DPH.
S ohledem na provedené stavební úpravy dohodnuté v článku III. této smlouvy, které bude zajišťovat nájemce, se strany dohodly, že po dobu záruční doby, tj. po dobu 60 měsíců ode dne, kdy nabyde právní moci kolaudačního rozhodnutí povolující užívání provedených stavebních úprav, nebude pronajímatel odstraňovat ty vady Předmětu nájmu ohledně stavebních úprav, které

zajišťoval nájemce v souladu s článkem III., neboť jejich odstranění si bude zajišťovat sám nájemce v rámci záruky za jakost poskytnuté mu jeho dodavatelem.

- 7.5. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 7.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.7. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

VIII.

Další ujednání

- 8.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 8.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu za účelem provádění kontroly stavu Předmětu nájmu a odečtu vodoměru.

IX.

Doba nájmu

- 9.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání Předmětu nájmu na základě stavebních úprav provedených nájemcem dle článku III. této smlouvy, nejpozději však ode dne 1.7.2025.
- 9.2. Pronajímatel se zavazuje předat Předmět nájmu nájemci do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, aby nájemce mohl před počátkem nájmu provést stavební úpravy dle v článku III. této smlouvy. O předání Předmětu nájmu sepiší strany písemný zápis.
- 9.3. Nájem skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) odstoupením pronajímatele; pokud bude nájemce v prodlení:
 - s provedením stavebních úprav po dobu delší než 14 dnů,
 - s úhradou nájemného nebo plateb dle bodu 5.2. této smlouvy po dobu delší než 14 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit, a to s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíce.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu kdykoliv v období od počátku nájmu do uplynutí doby, za kterou bude započteno nájemné dle bodu 4.2. této smlouvy, pouze v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší tuto smlouvu. Podstatným porušením této smlouvy se rozumí případ, kdy nájemce bude závažným způsobem porušovat své povinnosti z této smlouvy, a to tak, že za daných podmínek by pronajímatel s nájemcem tuto nájemní smlouvu vůbec neuzavřel, anebo pokud bude nájemce opakovaně porušovat tuto smlouvu, ačkoliv bude pronajímatelem písemně upozorněn na porušení smlouvy.

Po uplynutí doby, za kterou bude započteno nájemné dle bodu 4.2. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu.

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu nejdříve po uplynutí doby, za kterou bude započteno nájemné dle bodu 4.2. této smlouvy, a to bez uvedení důvodu.

Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

X. Povinnosti po skončení nájmu

- 10.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém bude na počátku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s výjimkou dohodnutou v bodě 10.3. této smlouvy.
- 10.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.
- 10.3. Strany se dohodly, že po skončení nájmu je nájemce povinen na své náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré změny a úpravy Předmětu nájmu, které nebudou souviset se změnami popsány shora v bodě 3.1. písm. a) až d), a to tak, aby objekt zůstal v užitelném stavu. Nájemce nebude odstraňovat ty stavební úpravy, jejichž provedení zajistí pronajímatel podle bodu 3.3. písm. b) této smlouvy. Nájemce je oprávněn se s pronajímatelem dohodnout při skončení nájmu jinak. V případě, že by byl pronajímatel povinen uhradit nájemci technické zhodnocení Předmětu nájmu, stanoví se znaleckým posudkem.
- 10.4. V případě zrušení této smlouvy z důvodu na straně nájemce nebude pronajímatel hradit nájemci žádnou náhradu nákladů vynaložených nájemcem na provedení stavebních úprav dle článku III. této smlouvy.

XI. Závěrečná ujednání

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
- 11.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
- 11.3. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:
Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 12.6.2024 do 31.7.2024 pod č.j. MUSY/50449/2024/ORM/vea.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 2.12.2024.

Ve Svitavách dne 3.12.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Bc. David Šimek, MBA
starosta města Svitavy

.....
Bohumil Štanglica
předseda představenstva NOPEK, a.s.