

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání

č. SM/4499/2025

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

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: gmtbqhxx

zast. starostou Janem Birke,
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

PFERDA z.ú.

Sídlo: **Panská 79**
516 01 Rychnov nad Kněžnou

IČ: 26657431
DIČ: CZ26657431
E-mail: info@pferda.cz
Datová schránka: vdy9ap2

ústav zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U, vložka 63

zast. ředitelkou Mgr. Janou Křížovou
dále jen **nájemce** na straně druhé

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 203/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282 m², jejíž součástí je stavba: Náchod, č.p. 147, občanská vybavenost, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že předmět nájmu se nachází v památkové zóně.

Pronajímatel 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 v budově č.p. 147 do nájmu-užívání tyto prostory ve třetím nadzemním podlaží budovy:

kancelářo výměře 50,30 m²

kuchyň.....o výměře 6,20 m²

WCo výměře 2,35 m²

Celková plocha pronajímaných prostor má výměru 58,85 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Plán pronajímaných prostor je uvedený v příloze č. 1 této smlouvy.

II.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem zázemí pro sociální službu podpora samostatného bydlení a sociální rehabilitace.

III.

Nájemné

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

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 55.620,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé splátky za měsíc ve výši 4.635,- Kč + DPH 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 0395500307.

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.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje sám si zajišťovat a hradit:

- spotřebu elektrické energie na vlastním elektroměru
- odvoz odpadků

IV.2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli tyto měsíční zálohy na služby s nájmem spojené:

- na dodávku elektrické energie společných prostor ve výši 570,- Kč,
- na vodné a stočné ve výši 335,- Kč,
- na dodávku tepla ve výši 500,- Kč,

Úhrada záloh za služby je splatná spolu s běžným nájemným. Pronajímatelem pověřená obchodní společnost **Správa budov Náchod s.r.o.**, se sídlem Českoskalická 105, 547 01 Náchod-Staré Město nad Metují se zavazuje vyúčtovat zaplacené zálohy nejpozději do 180 dnů poté, co mu budou náklady

za služby vyúčtovány ze strany dodavatelů. Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou smluvní strany povinny vyrovnat do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.

IV.3. Zaplacené zálohy na spotřebu elektrické energie společných prostor budou propočteny a nájemci vyúčtovány sle skutečné spotřeby elektrické energie odečtené na elektroměru pro společné prostory v poměru podlahové plochy předmětu nájmu ku podlahové ploše všech prostor v budově.

IV.4. Zaplacené zálohy na vodné a stočné spotřebované v předmětu nájmu budou propočteny a vyúčtovány dle celkové spotřeby vody na příslušném měřidle v budově k počtu osob odebírajících vodu.

IV.5. Zaplacené zálohy za teplo budou nájemci vyúčtovány dle příslušných odečtových měřidel, které jsou umístěny na radiátorech umístěných v předmětu nájmu.

IV.6. Dále se nájemce zavazuje zajišťovat a hradit náklady za vymalování pronajatých prostor, úklid pronajatých prostor a okolí domu, včetně úklidu sněhu.

IV.7. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel předal předmět nájmu před podpisem této smlouvy v řádném stavu a bez závad, což nájemce svým podpisem na smlouvě 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. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnostní a provozní stav speciálních zařízení vztahujících se k výkonu činnosti nájemce ani speciálních zařízení k poskytování služeb nájemce.

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 a úhradu za služby.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor (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 bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit obchodní společnosti Správa budov Náchod s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod 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 prostřednictvím datové schránky ID DS: 87pbzw2.

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. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany v předmětu nájmu vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.

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. 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, budova č.p. 147 je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojišťit provozování své činnosti a po celou dobu nájmu toto pojištění udržovat. Vznik pojištění je povinen doložit pronajímateli do 30 dnů ode dne vzniku nájemního poměru. 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 do 31.12.2025 s účinností ode dne 1.5.2025.
- 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) a to v případě začátku plánované rekonstrukce objektu, nebo
 - b) 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
 - c) 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 povinností 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 nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- 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 1 kalendářního roku. Tato povinnost stran je splněna, pokud bude v poslední den lhůty odeslána písemná informace do datové schránky nebo doručena na adresu druhé strany doporučenou poštou.

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.

Inflační doložka

XI.1. Nájemné v roce 2026 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 14 dnů od data vyúčtování.

XII.

Volba práva a příslušnosti soudu

XII.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.

XII.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.

XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

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

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

XIII.3. 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.

XIII.4. Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické) ode dne 18.3.2025 do dne 2.4.2025.

XIII.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.

XIII.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 třech originálních vyhotoveních

vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Jedno vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel, dvě vyhotovení smlouvy obdrží nájemce.

XIII.7. Tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že jej zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (město Náchod).

XIII.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 19.5.2025, usnesením č. 123/2752/25, pod číslem **5983/2025**.

Přílohy: Plán předmětu nájmu

V Náchodě dne 26.5.2025

Pronajímatel
město Náchod

V Náchodě dne 28.5.2025

Nájemce
PFERDA z.ú.

.....
zast. starostou
Janem Birke

.....
zast. ředitelkou
Ing. Janou Křížovou