

Smlouva na pronájem prostor pro podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Město Nové Město nad Metují

Sídlo: náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují

IČO: 00272876

Zastoupené: Ing. Milanem Slavíkem, starostou

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 35-7646250297/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Kvíčerovská pekárna s.r.o.

Sídlo: U Lesovny 285, 549 54 Police nad Metují

IČO: 15031764

Zastoupená: Ing. Pavlem Vichterou, jednatelem

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., číslo účtu: 1185803399/0800

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře **78 m²** v přízemí budovy č.p. 391 na ulici T. G. Masaryka v Novém Městě nad Metují (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce předmět nájmu převezme po podpisu této smlouvy a zavazuje se jej užívat výhradně k **provozu prodejny pekařských, cukrářských a lahůdkářských výrobků s možností posezení pro zákazníky**.
3. Součástí užívání předmětu nájmu je i přístup ke společným prostorám objektu a napojení na síť vody, plynu a elektřiny.
4. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl vyhlášen dle usnesení Rady města Nové Město nad Metují č. RM 61-8552/25, ze dne 23.06.2025 a byl zveřejněn ode dne 27.08.2025 do dne 17.09.2025.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává ode dne 01.11.2025 na **dobu neurčitou**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět s **tříměsíční výpovědní lhůtou**, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Výše nájemného a platby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Roční nájemné činí **265.200 Kč**, což odpovídá částce **22.100 Kč měsíčně**. K částce za nájem již nebude účtována DPH.
2. Před podpisem smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy platbu nájemného za měsíce listopad 2025, prosinec 2025 a leden 2026 v celkové výši 66.300 Kč. Počínaje měsícem únor 2026 je měsíční nájemné splatné zálohově, vždy do každého 15. dne měsíce předem, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné bude každoročně **valorizováno o míru inflace** vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok; pronajímatel je povinen nájemci tuto úpravu písemně oznámit nejpozději do konce února příslušného roku.
4. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit **zálohy na služby spojené s užíváním prostor**, zejména:
 - dodávku elektrické energie do společných prostor,
 - dodávku vody a odvod odpadních vod,
 - odvoz odpadu, úklid společných prostor,
 - vytápění (dodávka plynu).
 - případně další služby související s provozem objektu.

Výši záloh stanoví pronajímatel podle skutečné spotřeby nebo podílem dle výměry pronajatého prostoru. Zálohy budou hrazeny měsíčně spolu s nájemným a budou **1× ročně vyúčtovány** podle skutečné spotřeby.

Nájemce je povinen si přihlásit odběr elektrické energie do předmětu nájmu.

5. Nájemce se zavazuje provádět úhrady nájemného a záloh řádně a včas. V případě prodlení delšího než 30 dnů je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení dle občanského zákoníku.

V. Investice nájemce

1. Nájemce je oprávněn provádět technické úpravy předmětu nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
2. Investice nájemce do rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu (např. vybudování výlohy, zákaznických WC, interiérové úpravy, technologie) budou zapsány v **předávacím protokolu s oceněním**, podepsaném oběma stranami.
3. Pro investici provedenou nájemcem jsou závazná Pravidla pro technické zhodnocení (rekonstrukce a modernizace) bytů a prostor pro podnikání v majetku města Nové Město nad Metují realizované z podnětu nájemce a hrazené nájemcem ze dne 29.04.2014, která jsou přílohou č. 1 této smlouvy.

VI. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu a udržovat jej v řádném stavu,
- b) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na vlastní náklady,
- c) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly,
- d) dodržovat předpisy hygienické, požární, ekologické a bezpečnostní,
- e) po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu v pořádku s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VII. Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu,
- b) zajišťovat údržbu a provozuschopnost společných částí objektu,
- c) umožnit připojení na příslušné inženýrské sítě,
- d) provádět opravy předmětu nájmu vyplývající z povinností vlastníka objektu.

VIII. Skončení nájmu

- 1. Nájem může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou dle článku III odst. 2.
- 2. Při ukončení nájmu nájemce předá předmět nájmu v řádném stavu, přičemž investice zůstávají součástí nemovitosti, pokud nebude dohodnuto jinak.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1. Ve věcech neupravených touto smlouvou se postupuje dle občanského zákoníku.
- 2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 3. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
- 4. Tato smlouva byla schválena Radou města Nové Město nad Metují č. RM 70-8874/25, ze dne 20.10.2025.

V Novém Městě nad Metují, dne: 31.10.2025

Za pronajímatele:

Ing Milan Slavík
starosta

Za nájemce:

Ing. Pavel Vichtera
jednatel, Kvíčerovská pekárna s.r.o.