

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. RIM/ONNP-2013/1191

uzavřená, v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Město Dvůr Králové nad Labem

IČ: 277 819

se sídlem náměstí T. G. Masaryka čp. 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem

zastoupené starostkou města paní Mgr. Editou Vaňkovou

jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

Pekárny a cukrárny Náchod, a.s.

IČ 465 05 083,

se sídlem Plhovská 87, 547 01 Náchod

zastoupené místopředsedou představenstva ing. Josefem Fraňkem

jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

takto:

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel je, mimo jiné, výlučným vlastníkem **nebytového prostoru č. 2 v čp. 2957 v ulici Štefánikova, Dvůr Králové nad Labem** (dále jen „předmět nájmu“), specifikovaného v pasportu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání předmět nájmu za účelem zřízení a provozování **specializované prodejny potravin – pekařství** a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
3. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, bude výlučně **výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.**
4. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského listu vydaného Městským úřadem Náchod (vznik oprávnění 22.126.1992), vydaného v Náchodě dne 27.3.2001.
5. Nájemce přejímá podpisem této smlouvy nebytové prostory, uvedené v tomto článku nájemní smlouvy, od pronajímatele do nájmu. Současně potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému nastěhování a užívání dle aktuálního stavebně-technického určení.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je podle svého stavebně-technického určení způsobilý k provozování prodejny. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí na své náklady vydání příslušného rozhodnutí stavebního úřadu, resp. stanoviska Krajské hygienické stanice KK – Trutnov, na základě kterého bude možné nebytový prostor užívat pro smluvený účel využití uvedený v odst. 2 č. I této smlouvy, a to nejpozději do tří měsíců od začátku účinnosti této smlouvy.
7. Pronajímatel podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby nájemce provedl stavební úpravy předmětu nájmu pro dosažení a zajištění účelu nájmu a při jednáních s příslušnými institucemi vystupoval samostatně.
8. Nájemce se zavazuje, že případné stavební úpravy provede na vlastní náklad a vlastní nebezpečí, vše v souladu s vydaným stavebním povolením, kdy seznam nezbytných

úprav pro dosažení a účelu nájmu bude před jejich provedením předložen nájemcem pronajímateli k odsouhlasení.

9. Nájemce pronajímateli předloží ke konečnému odsouhlasení rozsah a způsob provedení stavebních úprav, včetně jejich následného celkového finančního vyúčtování, nezbytných k zajištění sjednaného účelu nájmu a vydání příslušného rozhodnutí stavebního úřadu (stavební úpravy nebytových prostor), a to nejpozději do tří měsíců od začátku účinnosti této smlouvy.
10. Pro případ, že povolené stavební úpravy nebudou nájemcem provedeny v souladu s bodem 8. tohoto článku, bere nájemce na vědomí, že se bude jednat o změny na předmětu smlouvy provedené bez souhlasu pronajímatele a pronajímatel uplatní vůči němu po skončení nájmu právo dle § 667 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.

II.

Nájemné a úplata za služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné **ve výši 660 Kč/m²/rok**. Celkové roční nájemné tedy činí **22.242 Kč**. Měsíční nájemné činí **částku 1.854 Kč** (zaokr.).
2. Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o % inflace dosažené v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení % inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Toto bude nájemci pronajímatelem písemně oznámeno nejpozději do 31.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.
3. Nad rámec sjednaného nájemného bude platit nájemce pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:
 - měsíční zálohy na vodné a stočné ve výši 100 Kč
 - měsíční zálohy na teplo ve výši 500 Kč
3. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí nájemce přímo dodavatelům.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané měsíční nájemné a měsíční zálohy, za jím poskytované služby **v celkové výši 2.454 Kč**, nejpozději vždy k 10.dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nájemce smluvně užíval pronajaté nebytové prostory. Platby je povinen poukazovat na účet pronajímatele č. 29330601/0100, var. symbol 2957, vedený u Komerční banky a.s., Dvůr Králové nad Labem. Platba je uhrazena dnem připsání na účet pronajímatele.
5. Zálohové platby za služby poskytnuté pronajímatelem, budou vyúčtovány jednou ročně, nejpozději do 31.04.následujícího kalendářního roku. Vyúčtování (přeplatek/nedoplatek) je příslušná strana nájemní smlouvy povinna finančně vyrovnat nejpozději do 14 dnů od převzetí vyúčtování. Vyrovnání je uhrazeno dnem připsání na účet oprávněné smluvní strany.
6. Pro případ opožděné platby měsíčního nájemného a měsíčních záloh za služby poskytované pronajímatelem náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý den po termínu, stanoveném v odstavci 4 s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.
7. K úpravám výše nájemného v průběhu platné nájemní smlouvy může dojít pouze na základě oboustranné dohody smluvních stran a to formou písemného dodatku nájemní smlouvy.

III.

Kauce

1. Nájemce je povinen před podpisem nájemní smlouvy složit na účet pronajímatele č. 29330601/0100 kauci ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh za

služby, které pronajímatel nájemci poskytuje, tedy **9.816 Kč** (Slovy: devěttisícosmsetšestnáctkorunčeských). Složená kauce nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel.

2. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.
4. Pronajímatel je povinen nájemci vrátit kauci v plném rozsahu nebo její zůstatek do 14 dnů po vyklizení a předání pronajatého nebytového prostoru.
5. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah, založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou **5 let**, počínaje dnem 01.12.2013 do 30.11.2018.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
Výpovědní lhůta je tři měsíce, v případě výpovědi dané z důvodu uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.
Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce může tuto nájemní smlouvu písemně vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, pokud po dobu tří měsíců po sobě jdoucích bude provoz prodejny v pronajatých prostorech prokazatelně ztrátový.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen se zdržet všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při kontrole dle čl. V bod 1. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle článku I. této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.
2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
3. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.

4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to pouze na dobu určitou.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Rozsah drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu je uveden v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
8. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých nebytových prostor.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Otázky neupravené touto nájemní smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a zbylé tři si ponechá pronajímatel.
5. Tato smlouva byla schválena radou města dne 19.11.2013 pod č. usnesení R/1730/2013 – 117. Rada města Dvůr Králové nad Labem.
6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne

.....
Mgr. VAŇKOVÁ Edita
starostka, pronajímatel

.....
Pekárny a cukrárny Náchod, a.s.
nájemce

Příloha:

- č. 1 pasport nebytového prostoru
- č. 2 doklad o zaplacení kauce – kopie
- č. 3 rozhodnutí povolení změny v užívání stavby