

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

město Jaroměř, IČ 00272728, DIČ CZ00272728

nám.Československé armády 16, PSČ 551 33, Jaroměř

zápis v registru ekonomických subjektů ČSÚ jako 801 – Obec, datum vzniku 01.07.1973

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jaroměř, č.úctu : 9005-820551/0100

zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou, na straně jedné jako pronajímatel

(dále jen pronajímatel)

a

příspěvková organizace Městské kulturní středisko, IČ: 13585185, DIČ: neplátce

se sídlem: nám. Dukelských hrdinů 240, PSČ 551 01, Jaroměř – Pražské předměstí

zápis v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl Pr, vložka 1048

zastoupené ředitelem příspěvkové organizace [redacted] na straně druhé jako nájemce

(dále jen nájemce)

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

Smlouvu o nájmu

č. NSN/OMM/14/04/14

číslo v centrálním registru smluv: NS/OMM-0197/2014

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve vlastnictví pozemek parcelní číslo 127, v katastrálním území Josefov u Jaroměře. Součástí tohoto pozemku je stavba – budova čp. 6, v ulici Lidická, v obci Jaroměř – Josefov, ve které se nachází byty a nebytové prostory. Předmětný pozemek je zapsán v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře.
2. V přízemí budovy č.p. 6 se mimo jiné nachází i níže uvedené nebytové prostory a to:

Malý sál	93,50 m ²	Sklad	89,60 m ²	
Sklad	32,00 m ²	Šatna	26,00 m ²	
Předsálí 1	46,00 m ²	Chodba 1-sloupová síň	59,30 m ²	
Předsálí 2	77,00 m ²	WC muži	16,00 m ²	
WC ženy	24,00 m ²	Velký sál	241,50 m ²	
Jeviště	80,50 m ²	Místnost pro účinkující	20,00 m ²	
Chodba 2	13,30 m ²	WC jeviště	5,90 m ²	

Celková výměra podle uvedeného soupisu činí 824,60 m²

Pronajímatel má tyto nebytové prostory označeny pro své účely evidenčním číslem 98 (dále jen nebytové prostory) a jsou zakresleny na situačním plánu, který je Přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem movitých věcí, které jsou uvedeny v Příloze č. 3 této nájemní smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání výše uvedené nebytové prostory a movitý majetek, a nájemce nebytové prostory a movitý majetek do nájmu přijímá a zavazuje se za jejich přenechání hradit dohodnutou cenu, a to za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou.
5. Stav pronajatých nebytových prostor je nájemci znám. Nájemce prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory bude užívat k pořádání kulturních a společenských akcí. O předání nebytových prostor a movitých

věci mezi pronajímatelem a nájemcem byl vyhotoven předávací protokol, který tvoří Přílohu č. 4 této nájemní smlouvy.

6. Nájemce má právo používat společné a venkovní prostory pro řádný chod pronajatých nebytových prostor (zásobování, vstup zaměstnanců, umístění nádob na odpady, se souhlasem pronajímatele v souladu s NOZ označit umístění označení nemovitosti).

Článek II. Nájemné

1. **Dohodnuté roční nájemné za pronajaté nebytové prostory a movité věci činí celkem 148.953,00 Kč, slovy: Jednostočtyřicetostmtisícdevětsetpadesát tři koruny české bez DPH.**
Z toho:
 - a) Dohodnuté roční nájemné za pronajaté nebytové prostory činí celkem 141.852,00 Kč, slovy: **Jednostočtyřicetjedentisícosmsetpadesátdvě koruny české. Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235 / 2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.**
 - b) Dohodnuté roční nájemné za movitý majetek v pronajatých nebytových prostorách se mění a **navyšuje na 7.101,00 Kč, slovy: Sedmtisícjednostojedna korun českých plus příslušná sazba DPH. Za rok 2014 činí poměrná část celkem 4.734,00 Kč plus příslušná sazba DPH.**
2. **Nájemné za nebytové prostory a movitý majetek uvedené v čl. II., bod 1. a), b) bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř, č.ú. 9005-820551/0100, variabilní symbol dle daňového dokladu, specifický symbol 3613285 v roční splátce, na základě vystavení daňového dokladu - faktury pronajímatelem, s DUZP k 15. 05. a splatností 14 dní od vystavení faktury.**
3. Pro případ prodlení s placením nájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
4. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel může každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v příslušném roce proti roku předcházejícímu (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec příslušného roku předcházejícího) v České republice, vyhlášené oficiálně Českým statistickým úřadem, pokud její výše přesáhne 2%. Uplatnění práva na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci s tím, že toto právo může využít poprvé od čtvrtého měsíce příslušného kalendářního roku. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od daného měsíce platit upravené nájemné.

Článek III. Doba trvání a zánik nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou.**
2. Nájem dle této smlouvy může skončit výpovědí bez výpovědní doby z důvodu uvedených v příslušném ustanovení NOZ nebo výpovědí bez udání důvodu nebo dohodou.
3. Výpovědní doba ohledně nebytového prostoru i movitých věcí činí shodně 3 měsíce. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna, to neplatí, má-li smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory a movitý majetek předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu.

Článek IV. Úhrada nákladů spojených s pronájmem

Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavatelem energií a služeb (elektriny, zemního plynu, studené vody...) a zabezpečovat je vlastním nákladem.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat pronajaté nebytové prostory a movitý majetek v souladu s touto smlouvou a jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě.
2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně platné závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele.
3. Hradit drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor a movitého majetku specifikovaných v Příloze č. 2 v plné výši, pokud se vzájemně s pronajímatelem nedohodnou jinak.
4. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Technické zhodnocení není nájemce na majetku pronajímatele oprávněn provádět bez předchozího písemného odsouhlasení pronajímatele.
6. Nepřenechávat pronajaté nebytové prostory a movitý majetek do nájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
8. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu včetně příjezdových a přístupových komunikací (zejména v zimním období) sám vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční, nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
9. S ohledem na nezbytnost správné identifikace nájemce souhlasí s použitím identifikačních údajů pro účely pronajímatele.

Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele

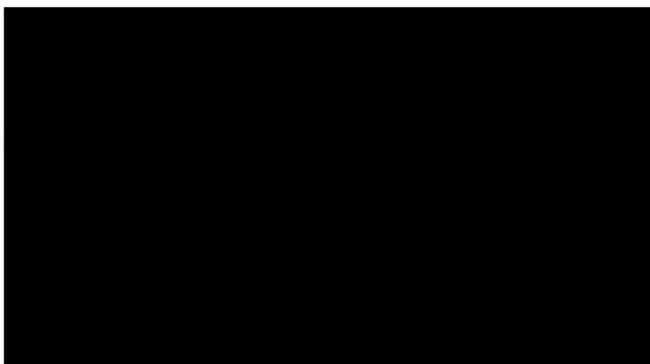
1. Pronajímatel je povinen hradit opravy a udržovat nebytové prostory a movitý majetek v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
3. Pronajímatel zajistí pravidelné revize požárních hydrantů, hasicích přístrojů, hromosvodů a komínů. Nájemce zajistí pravidelné revize užívaných elektrických a plynových zařízení, topidel, vzduchotechniky, na náklady pronajímatele.
4. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání nebytových prostor a movitého majetku k účelu k němuž byly pronajaty.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, které nejsou upraveny touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. **Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 214/12/3 ze dne 22.12.2004 ve znění jejich tří platných dodatků.**
6. Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města na svém zasedání dne 23.04.2014 nadpoloviční většinou svých členů, usnesením č. 0414-16-2014-OMM-RM.
7. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a **účinnosti dnem 01.05.2014.**

V Jaroměři dne : 25.04.2014..

V Jaroměři dne : 25.4.2014.....



.....
Za nájemce:
Josef Horáček, ředitel příspěvkové organizace

- Přílohy:
- 1/ Situační plán s vyznačením pronajatých prostor.
 - 2/ Přehled drobných oprav a údržby.
 - 3/ Seznam zařizovacích předmětů, inventáře a jejich umístění.
 - 4/ Předávací protokol.

DROBNÉ OPRAVY NEBYTOVÉHO PROSTORU

1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

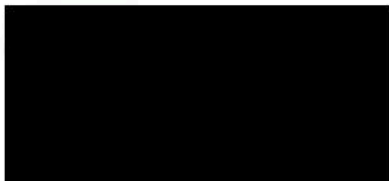
Příloha č. 3

Seznam zařizovacích předmětů - umístěný ve sloupové síni a sálu restaurace
Lidická č.p.6, Jaroměř - Josefov

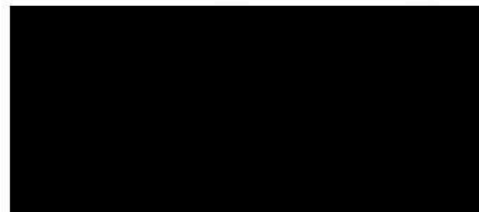
č.	umístění	MKS	počet	cena 1ks / Kč	rok pořízení	cena celkem Kč
	v pronajatých prostorách	označení	ks, komplet	bez DPH		bez DPH
	Sloupová síň	stůl 120 x 80 cm, barva koňak	10	1 850,00 Kč	1.2.2014	18 500,00 Kč
		stůl 120 x 80 cm, barva dub	0	0,00 Kč	1.2.2014	0,00 Kč
		lavice samostatná, barva dub	14	2 710,70 Kč	1.2.2014	37 949,80 Kč
		židle hladká	14	1 040,00 Kč	1.2.2014	14 560,00 Kč
CELKEM			38			71 009,80 Kč

V Jaroměři dne: 25.04.2014

Za pronajímatele:



Za nájemce:



Zápis o předání a převzetí pronajatého nebytového prostoru

Předávající:

město Jaroměř, IČ:00272728, DIČ:CZ00272728
nám. Československé armády 16, PSČ 551 33, Jaroměř
(dále jen pronajímatel)

Přebírající:

Městské kulturní středisko, IČ:13585185, DIČ:neplátce
sídlo firmy: nám. Dukelských hrdinů 240, PSČ 551, 01 Jaroměř
(dále jen nájemce)

Předávaný prostor:

Nebytové prostory, přízemí domu č.p. 6, ul. Lidická v Jaroměři - Josefově

Předávaný nebytový prostor je předmětem Smlouvy o nájmu č. NS/OMM-0197/2014
(NSN/OMM/14/04/14) účinné od 01.05.2014.

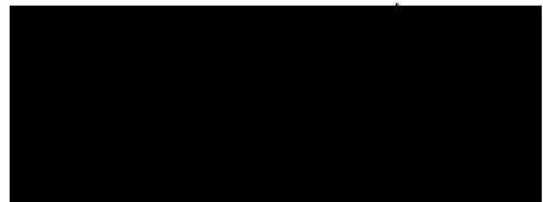
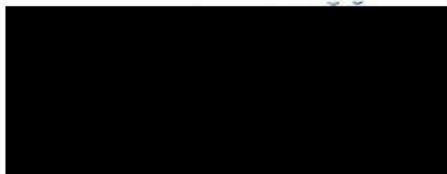
Předány klíče od nebytových prostor:

HLAVNÍ VCHOD, K VĚTVĚ - ZA HLAVNÍ VCHOD, DO CHODBY & FOYER
HLAVNÍ VCHOD, PLOUPOVÁ CHODBA - DOZÍEKY
Z CHODBY NA KČB ÚČINNOSTI
ZE PLOUPOVÉ CHODBY DO CHODBY ÚČINNOSTI
KE KLUBOVNĚ č. 1, 2
KE KUCHY - MEZI HLAVNÍ VCHOD
- ZADNÍ VCHOD

Zjištěné závady:

.....
.....
.....
.....

V Jaroměři dne: 25.04.2014



.....
Za nájemce: