

Město Rychnov nad Kněžnou,

se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

jednající starostou panem Ing. Janem Skořepou

IČ : 00275336

DIČ : CZ 00275336

Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s, pobočka Rychnov nad Kněžnou

číslo účtu : 30015-1240286399/0800

Tel. č. 494 509 111

E-mail : e-podatelna@rychnov-city.cz

Datová schránka : qc8bbmz

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Kultura Rychnov nad Kněžnou, s.r.o.

se sídlem Panská 79, Rychnov nad Kněžnou, PSČ 516 01

zastoupená jednatelem společnosti panem Mgr. Karlem Štréglem

IČ: 27475689



dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku **t u t o**

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. 13 / 2016

Článek I.

1.1. Pronajímatel, město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem pozemku parcelní číslo 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova Rychnov nad Kněžnou čp. 1492, to vše v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou pod adresou Rychnov nad Kněžnou, ul. Panská (Společenské centrum).

1.2. Nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeném pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou.

Článek II. – Předmět smlouvy.

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **prostory sloužící podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy čp. 1492** v Rychnově nad Kněžnou, ul. Panská, a to :

malý sál o výměře 204,26 m²

zázemí sálu o výměře 12,90 m²

úklid o výměře 1,76 m²

WC personál/učinkující o výměře 4,02 m²

režie o výměře 10,92 m²

rozvaděče o výměře 9,98 m²

UPS o výměře 2,08m²
šatna a denní místnost o výměře 5,29 m²
WC o výměře 2,77 m²
sklad o výměře 8,97 m²
kavárna o výměře 52,96 m²
úklid o výměře 3,81 m²
sklad o výměře 4,13 m²,
CELKEM 323,85 m²
(dále jen předmět nájmu).

2.2. Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

2.3. Nájemce prohlašuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že předmět nájmu přebírá ve stavu odpovídajícím účelu nájmu.

Článek III. - Účel nájmu.

3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování kina, kulturních a společenských akcí, občerstvení.

Článek IV. – Doba nájmu :

4.1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou**, není-li touto smlouvou sjednána výpovědní doba kratší (čl. 4.4. této smlouvy). Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran.

4.2. Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem **1.1.2017**.

4.3. V případě ukončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém se nacházel ke dni účinnosti této smlouvy, kromě pronajímatelem odsouhlasených změn, pokud nebude dohodnuto jinak s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

4.4. V případě porušení závazků, jež na sebe nájemce touto smlouvou převzal je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu **vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě**, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi nájemci. Zejména může pronajímatel nájemní poměr podle tohoto bodu vypovědět v následujících případech:

- a) v případě, že nájemce poruší ujednání o účelu nájmu
- b) v případě, že je nájemce zcela nebo zčásti v prodlení s úhradou nájmu nebo platbou za služby spojené s nájmem po dobu delší než 45 dnů od data jejich splatnosti.

4.5. Nájemce je v případě ukončení nájemního poměru povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč (slovy : Jedentisickorun českých)** za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno

právo pronajímatele na náhradu případné škody. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě zjednat si k předmětu nájmu přístup, a to i odvrtním zámkových vložek nebo jinými podobnými způsoby a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele, vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

Článek V. – Nájemné a služby.

5.1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši 300,--Kč/m²/ročně, tj. celkem roční úhrada **97.152,--Kč** (slovy : *Devadesát sedm tisíc sto padesát dvě koruny české*) bez DPH.

5.2. Vedle takto sjednaného nájemného se nájemce zavazuje za dodávku služeb spojených s nájmem hradit zálohově :

a/ záloha za dodávku tepla a ohřev TUV	152.000,-- Kč
b/ záloha na vodné, stočné	8.000,-- Kč
c/ záloha na elekt. energii v pron. prostoru	30.500,- Kč
d/ záloha na ostatní služby (srážková voda, elekt. energie ve spol. prost., odpad, úklid, atd.)	43.000,-- Kč
e/ záloha na úklid a opravy WC v I. NP	5.540,-- Kč
celkem zálohy ročně	239.040,-- Kč

5.3. Roční úhrada za nájemné a zálohy na služby **336.192,-- Kč**

5.4. Vyúčtování služeb spojených s nájmem bude pronajímatelem provedeno a nájemci doručeno na základě výslovné dohody účastníků vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Vyúčtování bude obsahovat přehled celkových fakturovaných nákladů za služby ve věcném členění, podíl pronajatých ploch dle této smlouvy na celkové výměře pronajatých ploch tomu odpovídající podíl na nákladech v Kč, rovněž v detailním členění dle druhu nákladů. Od celkové částky za služby budou odečteny všechny uhrazené zálohy a vyčíslen doplatek či přeplatek. Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné na základě výslovné dohody účastníků vždy do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem předmětu nájmu bude prováděno :

- teplota a ohřev teplé vody dle m² (323,85 m²)
- vodné a stočné dle počtu osob a směrných čísel dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.
- el. energie v pronajatém prostoru dle m² (323,85 m²)
- ostatní služby dle m² (323,85 m²)
- v poměru k počtu nájemců obsazených prostor v I. NP (velký sál, kino a občerstvení, restaurace)

5.5. V případě, že pronajímatel bude povinen účtovat k nájemnému nebo úhradám za služby DPH, budou úhrady dle této smlouvy navýšeny o DPH v zákonem stanovené výši.

5.6. Veškeré zálohy sjednané touto smlouvou je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit, a to v případě zvýšení cen energií nebo v případě, že při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude na straně nájemce zjištěn nedoplatek.

5.7. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně výši nájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů o míře inflace. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2018 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2018 – 31.12.2018. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce.

Článek VI. – Splatnost nájemného a zálohy na služby.

6.1. Účastníci sjednávají, že úhrada za nájemné bude prováděna měsíčně v částce **8.096,-- Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou **č. účtu 30015-1240286399/0800**, splatné do 14ti dnů ode dne vystavení faktury.

6.2 Účastníci sjednávají, že úhrada za zálohy na služby bude prováděna měsíčně v částce **19.920,-- Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou **č. účtu 30015-1240286399/0800**, splatné do 14ti dnů ode dne vystavení faktury.

6.3. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby nebo nedoplatku služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,3 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek VII. – Práva a povinnosti smluvních stran.

7.1. Nájemce se zavazuje zejména :

7.1.1. Hospodařit s předmětem nájmu dle této smlouvy s péčí řádného hospodáře.

7.1.2. Užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě.

7.1.3. Dodržovat bezpečnostní předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce a jiné související předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu a řídit se pokyny pronajímatele při jejich naplňování.

7.1.4. Ode dne faktického předání a převzetí předmětu nájmu plnit v předmětu nájmu povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany a BOZP a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. V této oblasti se nájemce zejména zavazuje umístit v předmětu nájmu odpovídající hasicí přístroje, zachovat přístup k hydrantu, zajišťovat řádné revize hasicích přístrojů a udržovat v řádné a provozuschopném stavu hasicí přístroje, jakož i zachovat k nim vždy volný přístup. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce, a to do 30 kal. dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

7.1.5. Umožnit pronajímateli kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu, kontrolu, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou a zda jsou dodržované příslušné předpisy, umožnit pronajímateli a jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu a poskytnout jim součinnost při vykonání kontroly. Pronajímatel je oprávněn provádět tuto

kontrolu během obvyklé pracovní doby nájemce a v případě hrozícího nebezpečí kdykoli. V případě že nájemce zplnomocněným osobám pronajímatele kontrolu z jakéhokoli důvodu neumožní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **3.000,- Kč** (slovy : Třítisícekorun českých) za každý jednotlivý případ odmítnutí provedení kontroly. Právo pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčeno.

7.1.6. Hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu.

Nájemce se dále zavazuje hradit náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu nespádající do běžné údržby a běžných oprav předmětu nájmu iniciované nájemcem, jejichž náklad v jednotlivém případě nepřesáhne **5.000,- Kč** (slovy : Pěttisícekorun českých). V případě, že částka nákladu za údržbu či opravu přesáhne částku 5.000,- Kč vč. DPH platí, že částku 5.000,- Kč vč. DPH hradí nájemce, částku nad tuto sumu hradí pronajímatel. Provedení takové údržby či opravy předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V případě nutnosti zajištění oprav vyvolaných činností nájemce se nájemce tyto opravy zavazuje hradit v plné výši bez ohledu na ujednání o omezení spoluúčasti nájemce nad částku 5.000,- Kč.

Dále se nájemce zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

7.1.7. Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu havarijních oprav a dalších oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu vzniklou porušením této povinnosti. V případě vzniku havarijní situace je nájemce takovou situaci bez prodlení oznámit oprávněnému zástupci pronajímatele a zajistit bezprostředně předmět nájmu proti následným škodám. Zároveň nájemce přebírá odpovědnost za škody, které prokazatelně vzniknou nevhodným či nevhodným jednáním zaměstnanců nájemce s majetkem pronajímatele.

7.1.8. Zajišťovat řádnou ochranu majetku pronajímatele, který mu byl přenechán do nájmu.

7.1.9. Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a to zejména oznámit veškeré závady, poškození a nedostatky, jakož i jakoukoli pojistnou událost týkající se předmětu nájmu.

7.1.10. Pojistit na svůj náklad vlastní vnitřní zařízení a odpovědnost za škody způsobené provozem nájemce.

7.1.11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám s výjimkou podnájmu sjednaného na dobu delší než 1 rok; v takovém případě si nájemce musí vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

7.1.12. Zajišťovat řádnou, včasnou a kompetentní likvidaci odpadů pocházejících z činnosti nájemce.

7.1.13. Neohrožovat a neobtěžovat svou činností okolí předmětu nájmu, a to imisemi nad míru obvyklou, a šetřit a neohrožovat svojí činností životní prostředí. Nájemce odpovídá v plné výši za škody tím vzniklé a nese plnou odpovědnost za případné sankce.

7.1.14. Zajišťovat řádnou a pravidelnou revizi elektroinstalace v předmětu nájmu vlastním nákladem.

7.1.15. Zajišťovat na své náklady vymalování předmětu nájmu.

7.1.16. Při skončení nájmu vyklizeného předmětu nájmu zajistit odstranění veškerých tapet a nehladkých povrchů stěn a zajistit vlastním nákladem vymalování předmětu nájmu na bílo.

7.2. Pronajímatel se zavazuje :

7.2.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu s výjimkou případů výluk dodávek energií dodavateli, ať již plánovaných či neplánovaných z technických důvodů na straně dodavatelů energií.

7.2.2. Zajišťovat na své náklady revize hromosvodů na budově.

7.3. Na základě dohody smluvních stran není nájemce (nebude-li písemně dohodnuto jinak) oprávněn :

7.3.1. Po dobu trvání nájemního poměru ani v případě ukončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se jeho zapříčiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu, zhodnocení a náhradu jakýchkoli výdajů, které vynaložil na údržbu, opravy a úpravy předmětu nájmu, a to jak se souhlasem, tak i bez souhlasu pronajímatele ani úhradu případného zhodnocení nebo technického zhodnocení předmětu nájmu. Tímto ujednáním účastníci výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2220 odst. 1 věta poslední, část za středníkem z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku na vztahy založené touto smlouvou.

7.3.2. Provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy nebo zásahy do předmětu nájmu. O takovýchto úpravách a zásazích bude sepsána předchozí písemná dohoda, ve které bude specifikován jejich rozsah, finanční náročnost, daňové souvislosti, upraveny vlastnické vztahy, apod. Pokud takováto dohoda sepsána nebude nebo v ní nebude uvedeno jinak, má se za to, že stavební nebo jiné zásahy do předmětu nájmu provádí nájemce na své náklady, a to bez možnosti nárokovat je v budoucnu na pronajímateli. Nájemce není oprávněn uplatňovat ve svých nákladech odpisy pronajatého majetku.

Článek VIII. – Pojištění.

8.1. Nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází je pojištěna ze strany pronajímatele.

8.2. Pojištění věcí vnesených do nájemcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

8.3. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností třetím osobám v rozsahu nejméně na částku

15.000.000,-- Kč (*slovy : patnáct milionů korun českých*) a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Nájemce je povinen kopii této smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 30 kal. dnů ode dne podpisu této smlouvy, případně do 30ti dnů ode dne uzavření nové pojistné smlouvy.

Článek IX. – Odpovědnost za škody.

9.1. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody, a zabezpečit na své náklady předmět nájmu proti poškození či vniknutí neoprávněných osob. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu.

9.2. Nájemce odpovídá pronajímateli rovněž za škody způsobené na předmětu nájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem zdržovat.

Článek X. - Ostatní ujednání.

10.1. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Majetkové sankce sjednané touto smlouvou jsou splatné do 30ti kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování.

10.2. Nájemce potvrzuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy, v níž se předmět nájmu nachází a převzal před podpisem této smlouvy fotokopii vyhotovení tohoto průkazu ze dne 28.8.2013.

Článek XI.

11.1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu v čp. 1492 schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 21.11.2016 Usnesením č. 578/2016.

11.2. Tato smlouva bude v souladu se z.č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění uveřejněna v registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

Článek XII. – Závěrečné ustanovení.

12.1. Veškerá předchozí ujednání, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou pozbývají platnosti.

12.2. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou se řídí ust. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku .

12.3. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána mohou být provedeny

pouze písemně, dodatkem k této smlouvě, s výjimkou úpravy záloh sjednaných článkem V. této smlouvy.

12.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

12.5. Součástí této nájemní smlouvy je příloha týkající se zabezpečování povinností vyplývajících z plnění úkolů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce. Účastníci smlouvy podpisem této smlouvy potvrzují, že přílohu obdrželi před podpisem této smlouvy v kompletní podobě, seznámili se s jejím obsahem a mají ji pro účely plnění této smlouvy k dispozici.

V Rychnově nad Kněžnou dne

Na znamení souhlasu s obsahem této smlouvy připojeny podpisy smluvních stran.

.....
*za Město Rychnov nad Kněžnou
pan Ing. Jan Skořepa – starosta*

.....
*za Kulturu Rychnov nad Kněžnou, s.r.o.
pan Mgr. Karel Štrégl, jednatel společnosti*