

**Město Rychnov nad Kněžnou,**

se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

jednající starostou panem Ing. Janem Skořepou

IČ : 00275336

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

**a**

**FC Spartak Rychnov nad Kněžnou, z.s.**

se sídlem Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1430

IČ: 48613771

jednající předsedou panem Martinem Kameníkem

dále jen **nájemce** na straně druhé

zavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění **t u t o**

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 2/2016**

1. Pronajímatel, Město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem pozemku p.č. 910/8 – zastavěná plocha a nádvoří nacházejícího se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou jehož součástí je **budova čp. 1430** – v části obce Rychnov nad Kněžnou. Pozemek p.č. 910/8 – zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova čp. **1430** je zapsán 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.

2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy čp. 1430 nacházející se na pozemku p.č. 910/8 v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, a to následující místnosti:

č. 101 zádveří o výměře 11,25 m<sup>2</sup>

č. 102 kuchyň rychlého občerstvení o výměře 15,64 m<sup>2</sup>

č. 103 úklidová komora o výměře 0,90 m<sup>2</sup>

č. 104 WC obsluha o výměře 2,30 m<sup>2</sup>

č. 105 šatna obsluha o výměře 9,40 m<sup>2</sup>

č. 106 sklad nápojů o výměře 6,60 m<sup>2</sup>

**CELKEM 46,09 m<sup>2</sup>**

(dále jen **předmět nájmu**). Nájemce předmět nájmu ke smlouvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

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

4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování sezónní provozovny rychlého občerstvení.

5. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran.

6. Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem 1.4.2016

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

8. 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 200,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě zjednat si k předmětu nájmu přístup, a to i odvrátáním zámkových vložek nebo jinými podobnými způsoby a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele, vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

9. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **15.000,- Kč ( patnácttisíckorunčeských ) bez DPH ročně.**

10. 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 zveřejněné Českým statistickým úřadem. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2017 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2017 – 31.12.2017. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

11. Nájemce se zavazuje dohodnutou úhradu platit pronajímateli jednorázově vždy nejpozději do 30.9. na rok trvání nájemního poměru dle této smlouvy, a to přímo na účet pronajímatele vedený u *České spořitelny, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou, č.ú.19-1240286399/0800 pod VS 5 210 000 047.*

12. Nájemce se zavazuje uhradit poměrnou část nájmu za období 1.4.2016 až 31.12.2016 ve výši 11.250,- Kč v termínu do 30.9.2016, a to přímo na výše uvedený účet pronajímatele pod výše uvedeným VS.

13. Náklady související s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména náklady za spotřebovanou elektrickou energii, vodné, stočné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě přefakturace. Splatnost faktur byla dohodnuta do 14 dnů ode dne jejich doručení.

14. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo přefakturace služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

15. Nájemce se zavazuje :

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

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

15.3. 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.

15.4. Zajišťovat a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu. Dále se nájemce zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

15.5. Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu havarijních oprav a dalších oprav a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu vzniklou porušením této povinnosti. V případě vzniku havarijní situace je nájemce povinen takovou situaci bez prodlení oznámit oprávněnému zástupci pronajímatele a zajistit bezprostředně předmět nájmu proti následným škodám.

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

15.7. 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.

15.8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále nepronajímat, či jiným způsobem jej nepřevádět nebo nepřenechávat do užívání třetím osobám.

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

15.10. 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.

15.11. Zajišťovat na své náklady výmalbu předmětu nájmu, a to dle potřeby, minimálně však 1x za 2 roky.

15.12. Zajišťovat na své náklady úklid předmětu nájmu.

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

16. Nájemce není oprávněn 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 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 občanského zákoníku na vztahy založené touto smlouvou.

17. Nájemce se zavazuje neprovádět 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.

18. Budova, v níž se předmět nájmu nachází je pojištěna ze strany pronajímatele.

19. Pojištění věcí vnesených do nájmemcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

20. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu,

způsobenou jeho činností třetím osobám v rozsahu nejméně na částku 3.000.000,-- Kč (*slovy : třímiliony korun českých*) a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Nájemce je povinen kopii této smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy, případně do 3 dnů ode dne uzavření nové pojistné smlouvy.

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

22. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody. Majetkové sankce sjednané touto smlouvou jsou splatné do 15ti kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování.

23. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout prostory sloužící k podnikání v čp. 1430 zveřejněn vývěskou č.23/2015 ze dne 27.11.2015 a následně schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 14.12.2015 usnesením č. 552/2015, 2).

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

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

26. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána mohou být provedeny pouze písemně, dodatkem k této smlouvě.

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

28. Přílohy této smlouvy tvoří:

1. Půdorys prostor
2. Příloha týkající se zabezpečování povinností vyplývajících z plnění úkolů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce.

V Rychnově nad Kněžnou dne .....

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

.....  
za **Město Rychnov nad Kněžnou**  
Ing. Jan Skořepa -starosta

.....  
za **FC Spartak Rychnov nad Kněžnou**  
Martin Kameník - předseda

Smlouvu vyhotovil: JUDr. Miloslav Tuzar  
advokát

