



Město Kostelec nad Orlicí

se sídlem 517 41 Kostelec nad Orlicí, Palackého náměstí 38
zastoupené starostou panem Františkem Kinským
IČ: 002 74 968
DIČ: CZ00274968
e-mail: spravamajetku@muko.cz

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

COOP družstvo HB

se sídlem 130 00 Praha 3, U Rajske zahrady 1912/3, Žižkov
zastoupené předsedou představenstva panem
družstvo zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl
Dr, vložka 8053
IČ: 000 32 115
DIČ: CZ00032115

dále jen **nájemce** na straně druhé

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona
číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění tuto*

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ č. 21/2017

Článek 1. Označení předmětu nájmu:

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě nabývacího titulu uvedeného v části E listu vlastnického číslo 2977, vedeného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj - Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí, vlastníkem jednotky číslo **29/1** – jiný nebytový prostor nacházející se v budově čp. 28, 29, 30 v Kostelci nad Orlicí umístěné na pozemku parcelní číslo 20/2 – zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kostelec nad Orlicí.

Jedná se o jednotku, o celkové výměře 1.378 m² s místnostmi ve dvou podlažích, a to:

místnosti v 1. PP:

- aranžovna, příjem zboží, denní místnost, manipulační hala, šatna ženy, šatna muži, sociální zařízení, sklad drogerie, hlavní sklad, místnost chlazení a sklad

místnosti v 1. NP

- prodejna, sklad lahví, přípravna masa, kancelář, přípravna 1, přípravna 2, příjem zboží, místnost pro odpady, kancelář, sklad ovoce a zeleniny, sklad obalů, kancelář 3, sklad pečiva, chladárna mléka, mrazárna 1, mrazárna 2 a chladárna 4x,

to vše dále jen **předmět nájmu**.

Předmět nájmu je vyznačen v **příloze číslo 1** této smlouvy.

Článek 2. Nájemní vztah:

2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy předmět nájmu nájemci do nájmu. Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

2.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že předmět nájmu přebírá ve stavu odpovídajícím účelu nájmu; případné zjevné vady předmětu nájmu je oprávněn nájemce zaznamenat v předávacím protokolu při přebírání předmětu nájmu.

2.3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování velkoobchodní prodejny potravin a souvisejícího zboží/služby (kupř. drogistické zboží, průmyslové zboží, tabákové výrobky, služby pro drobné spotřebitele, terminály, dárkové zboží a balení), přičemž pronajímatel prohlašuje, že pro dané užití je předmět nájmu řádně zkolaudovaný.

Článek 3. Nájemné a platební podmínky:

3.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran v celkové výši **1.572.000,-- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši (*slovy: Jedenmilion pětset sedmdesát dva tisíce korun českých*) **ročně**, tj. ve výši 131.000,-- Kč + DPH v zákonem stanovené výši měsíčně.

3.2. Nájemce se zavazuje dohodnutou roční úhradu nájemného platit pronajímateli v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného splatných vždy do 15. dne kalendářního měsíce na tento kalendářní měsíc trvání nájemního poměru, a to přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Kostelec nad Orlicí, č.ú 19-1240074329/0800 pod VS 9243000204 a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury, který se pronajímatel zavazuje odeslat nejpozději 3. den daného kalendářního měsíce, za nějž je hrazeno nájemné, mimo měsíce ledna, kdy bude daňový doklad odeslán nejpozději do 20. dne měsíce ledna se splatností 14 dní, popř. na základě splátkového kalendáře dle §31 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH, který bude vystaven vždy do 31.01. daného kalendářního roku, ke kterému se vztahuje.

3.3. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení

3.4. Náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, teplo, teplou užitkovou vodu, odvoz domovního odpadu a případné další se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům médií a poskytovatelům služeb, přičemž pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k tomuto součinnost, a to zejména tak, aby k zahájení dodávek mohlo dojít nejpozději prvním dnem nájemního vztahu. Nájemce projedná tuto skutečnost s fakturujícími organizacemi a uzavře s nimi samostatné smlouvy. Pokud nejsou měřidla médií pro předmět nájmu a nebytové prostory sousedící v 1.NP s předmětem nájmu (bufet a informační centrum) oddělena, zavazuje se nájemce hradit poskytovatelům médií celou spotřebu a tuto následně přeúčtovat nájemcům uvedených sousedících nebytových prostor v 1.NP, a to na základě odečtů existujících podružných měřidel – teplo (IRTN) a elektrická energie. Vodné a stočné bude z prostoru bufetu přeúčtováno dle nainstalovaného podružného měřidla, z prostoru informačního centra paušálem. Povinnost nájemců uvedených sousedících nebytových prostor v 1.NP hradit odběry dle přeúčtování je upravena v jejich nájemních smlouvách s pronajímatelem. Pronajímatel zajistí součinnost uživatelů výše uvedených

prostor, a to zejména tak, aby hradili výše uvedené platby nájemci ve lhůtách splatnosti jím vystavených faktur.

3.5. 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 může být takto nájemné upraveno od 1. 1. 2019 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2019 – 31.12.2019.

V případě, že inflace dosáhne hodnoty do 5 %, bude výše nájemného valorizováno dle míry inflace. V případě, že inflace dosáhne 5 % a více, bude valorizace uplatněna ve výši 5 % + 0,2 % za každé další dosažené 1 % inflace v předchozím roce. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce.

Článek 4. Práva a povinnosti nájemce:

4.1. Nájemce se zavazuje:

4.1.1. Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.

4.1.2. Užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.

4.1.3. 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.

4.1.4. Provádět nebo zajišťovat na své náklady revize el. instalace umístěné v předmětu nájmu a dále revize přístrojů a zařízení, jež bude nájemce používat v předmětu nájmu.

4.1.5. Ode dne faktického předání předmětu nájmu plnit na tomto předmětu nájmu povinnosti majitele předmětu nájmu v oblasti požární ochrany a požárního zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. V této oblasti se nájemce zejména zavazuje zachovat přístup k hydrantu, rozmístit na předmětu nájmu ruční hasicí přístroje a tyto udržovat v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich řádné revize. Dále se nájemce zavazuje zachovat volný přístup k dalším součástem požárního systému a volné požární únikové cesty z předmětu nájmu a budovy, jak to vyžadují závazné právní předpisy. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce (v případě, že dané sankce jsou ukládány orgány státní správy, má pronajímatel povinnost využít všech řádných opravných prostředků a to v souladu s pokyny nájemce, a popř. na náklady nájemce využít i soudních prostředků ochrany před udělením sankce; jinak mu nárok na vyúčtované majetkové sankce nevznikne), a to do 30 kal. dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

4.1.6. Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího (alespoň dva pracovní dny předem) vyzoomění prostřednictvím zplnomocněných osob 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 těmto osobám přístup do předmětu nájmu a poskytnout jim součinnost při vykonání kontroly. Pronajímatel je oprávněn provádět tuto kontrolu pouze přiměřeně, nikoli v nevhodné době (tzn. zejména ne mimo pracovní dobu) a s ohledem na provoz, nehrozí-li nebezpečí prodlení.

4.1.7. Na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu

nájmu a provádět na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu včetně zabudovaných technologií. Účastníci se dohodli, že rozsah běžné údržby a oprav je na základě jejich dohody stanoven shodně jako v ustanovení § 2 - § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v posledním znění s tím, že jej rozšiřují o všechny další údržby a opravy, jejichž náklad v jednotlivém případě nepřesáhne 5.000,- Kč + DPH. V případě nutnosti zajištění údržby a oprav vyvolaných činností nájemce se nájemce tyto zavazuje hradit v plné výši bez ohledu na ujednání předchozí věty.

4.1.8. Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu. Zavazuje se dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly škody a zabezpečit jej na své náklady proti poškození a vniknutí neoprávněných osob, přičemž pronajímatel prohlašuje, že současný stav zabezpečení je dostačující. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody způsobené jeho činnostmi na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škody způsobené na předmětu nájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem zdržovat.

4.1.9. Pojistit na svůj náklad vlastní vnitřní zařízení, vybavení a zboží umístěné v předmětu nájmu (toto je právem, nikoli povinností nájemce).

4.1.10. Bez zbytečného odkladu ústně a 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 se nájemce zavazuje takovou situaci bez prodlení oznámit oprávněnému zástupci pronajímatele a – pokud to bude v jeho moci (zejména s ohledem na personál prodejny) - zajistit v základní míře bezprostředně předmět nájmu proti následným škodám.

4.1.11. 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.

4.1.12. V případě poškození předmětu nájmu nájemcem nebo v souvislosti s provozováním provozovny nájemce uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu.

4.1.13. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále nepronajímat, či jiným způsobem jej nepřevádět nebo nepřenechávat do užívání třetím osobám (to neplatí - pro marketingové či jiné obdobné krátkodobé akce prodejců - kupř. ochutnávky potravin; - pro umístění drobných stánků doplňkového prodeje).

4.1.14. Zajišťovat likvidaci odpadů pocházejících z činnosti nájemce v předmětu nájmu.

4.1.15. Neohrožovat a neobtěžovat svou činností okolí předmětu nájmu imisemi nad míru obvyklou.

4.1.16. Dodržovat noční klid, stavební úpravy provádět pouze v době od 8:00 do 18:00 hodin, dodávky zboží na paletách realizovat až v době po 08:00 hodin. Nájemce se dále zavazuje umožnit zástupcům SVJ přístup k výměníku předeřívajícímu teplou užitkovou vodu umístěnému v předmětu nájmu.

4.1.17. V době 6 měsíců před skončením nájmu, umožnit pronajímateli a zájemcům o nájem předmětu nájmu na další období v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

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

4.2.1. Po dobu trvání nájemního poměru ani v případě ukončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se jeho zapříčiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu, 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.

4.2.2. 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 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 pronajímatele. Nájemce není oprávněn uplatňovat ve svých nákladech odpisy pronajatého majetku. Bez ohledu na výše uvedené je nájemce oprávněn upravit předmět nájmu do shodného vizuálního stylu a vybavení nájemce (včetně umístění jeho reklamních prostředků) a umístit (včetně upevnění apod.) a zprovoznit v předmětu nájmu své vybavení.

4.3. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností třetím osobám na částku **10.000.000 Kč** (slovy: Deset milionů korun českých) a zavazuje se tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Pro případ porušení tohoto závazku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,-- Kč** (slovy: Pět set korun českých) za každý i započatý den porušení tohoto závazku. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností třetím osobám na částku **20.000.000 Kč** (slovy: Dvacet milionů korun českých) a zavazuje se tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru.

Článek 5. Doba nájmu:

5.1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **určitou od 01.03.2017 do 28.2.2022.**

Na základě tímto učiněné dohody smluvních stran může jedenkrát dojít k prodloužení nájemního vztahu o dalších pět let, pokud nájemce doručí pronajímateli nejpozději do 30.4.2021 požadavek na prodloužení doby nájmu, tzn. při doručení daného požadavku se nájemní vztah za stejných podmínek jako v této smlouvě dojednáno automaticky prodlužuje o 5 let.

5.2. V případě podstatného porušení závazku, jež na sebe nájemce touto smlouvou převzal, které nebude odstraněno ani na základě písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je zejména oprávněn od této výše uvedeným způsobem smlouvy odstoupit v následujících případech:

- a) nájemce podstatně poruší ujednání o účelu nájmu,
- b) nájemce bude v prodlení s úhradou dohodnutého měsíčního nájemného delší jak 3 týdny,
- c) v dalších případech stanovených zákonem.

V případě zjištění podstatného porušení smlouvy, zašle pronajímatel nájemci písemnou výzvu s upozorněním na podstatné porušení smlouvy s termínem pro odstranění závadného stavu do 21 dnů od doručení výzvy, a to před odesláním odstoupení od smlouvy.

5.3. 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.

5.4. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **8.000,-- Kč** (slovy: Osmtisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Článek 6. Závěrečná ustanovení:

6.1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy zveřejněn vývěskou a způsobem umožňující dálkový přístup na úřední desce od 18.08.2016 do 05.09.2016 pod čj. SMM 137/2016/17-17626/2016-rk a následně byl nájem schválen Radou města Kostelec nad Orlicí dne 23.01.2017 č. usnesení RM 02/2017.

6.2. Veškerá předchozí ujednání smluvních stran, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou, pozbývají platnosti.

6.3. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

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

6.5. Majetkové sankce sjednané touto smlouvou jsou splatné do 30 kal. dnů ode dne jejich vyúčtování. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo oprávněné strany na náhradu případné škody, která smluvní pokutu převyšuje.

6.7. 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.

6.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Přílohy této smlouvy tvoří:

1. Půdorysy obou podlaží předmětu nájmu
2. Potvrzení o pojištění nájemce

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

V Kostelci nad Orlicí dne 25. 01. 2017

Dne 6.2.2014

pronajímatel:

nájemce:

.....
za **Město Kostelec nad Orlicí**
František Kinský – starosta města

.....
za **COOP družstvo HB**
Ing. Vladimír Stehno – předseda představenstva

Město Kostelec nad Orlicí v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů,

zveřejňuje

z á m ě r o b c e

pronajmout

prostory sloužící podnikání, a to velkoobchodní prodejnu potravin o celkové podlahové ploše 1.378 m² umístěné v 1. PP a v 1.NP budovy čp. 28, 29, 30 na Palackého náměstí v Kostelci nad Orlicí, které jsou součástí pozemku parc. č. 20/2 nacházejícího se v kat. ú. Kostelec nad Orlicí, který je zapsán na LV č. 2230 vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou. Nájem bude možný od **01.03.2017.**

Zájemci o pronájem se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své písemné nabídky, které musejí být doručeny městu Kostelec nad Orlicí do 06.09.2016.

Tento záměr byl schválen Radou města Kostelec nad Orlicí dne 15.08.2016, usnesením č. 18/2016.

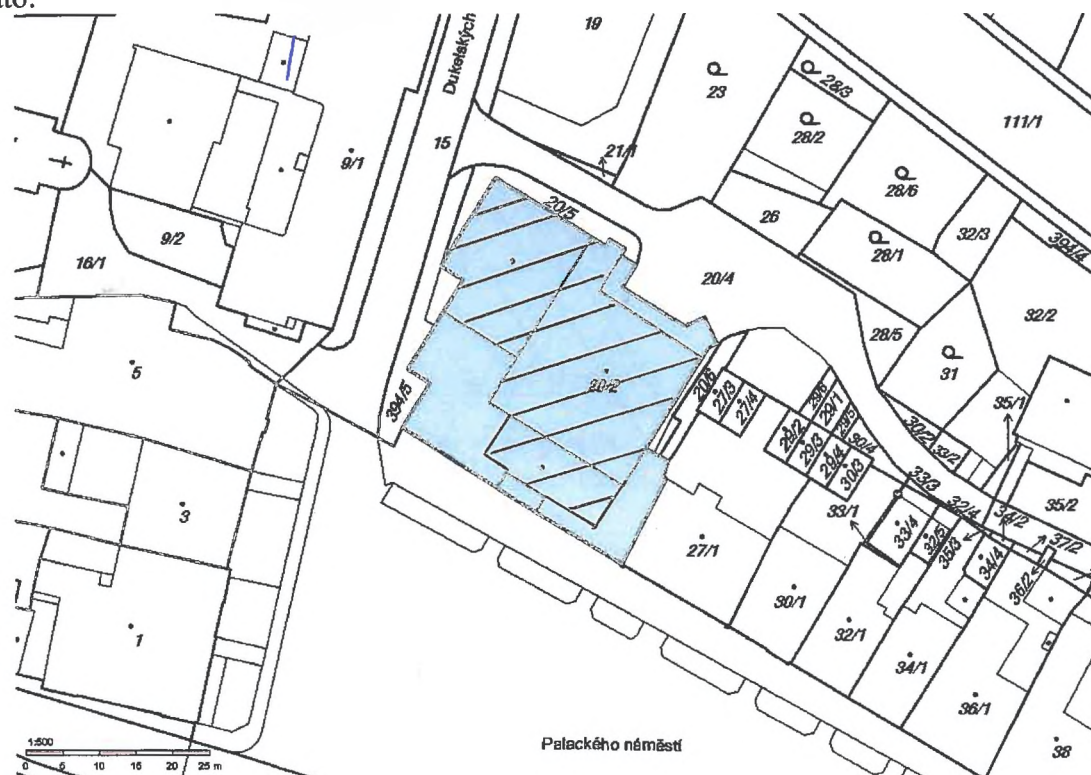
18. 08. 2016

Vyvěšeno:

- 5. 09. 2016

Sňato:

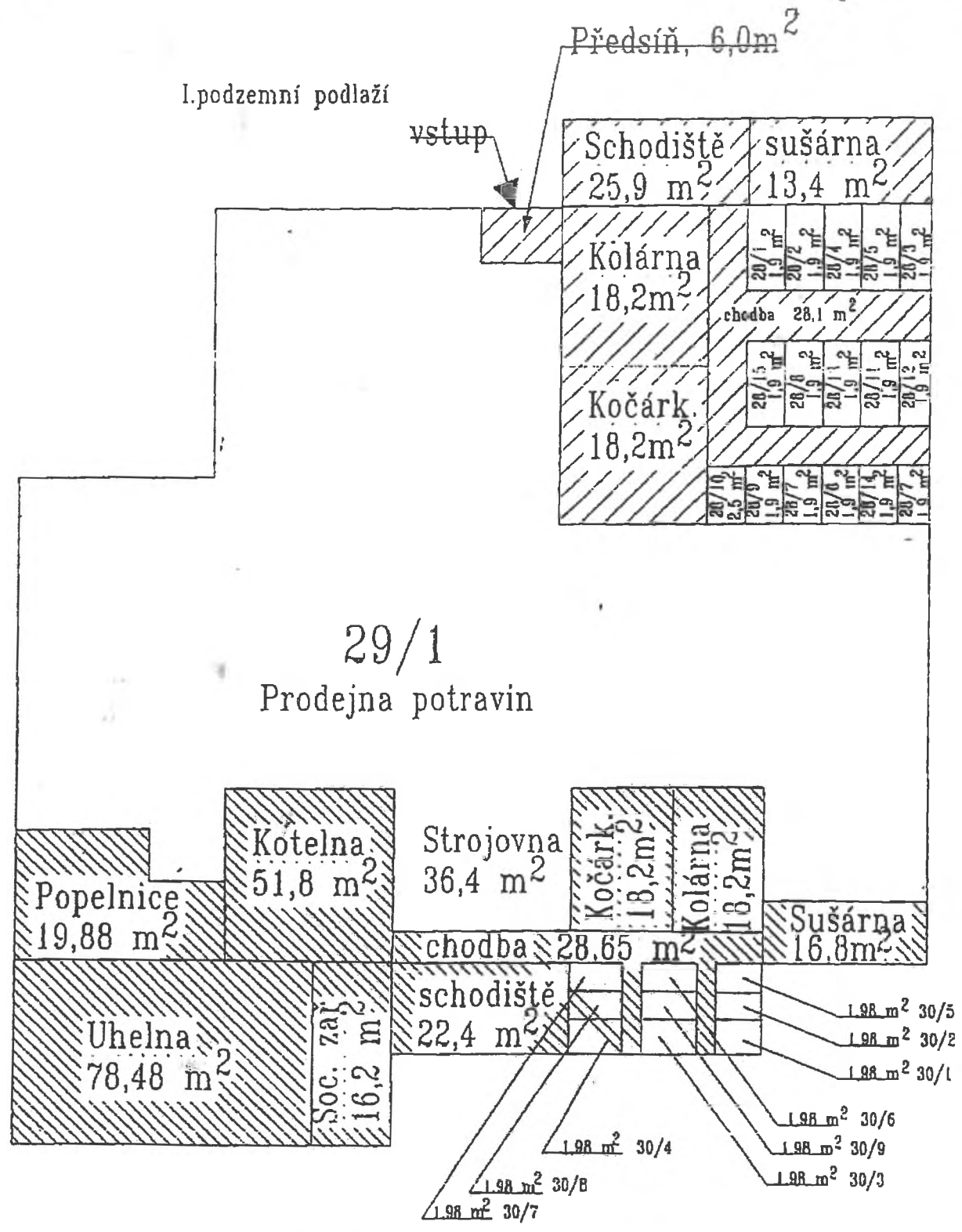
František Kinský, v.r.
starosta města



telefon: +420 494 337 111 (spojovatelka)

www.kostelecno.cz, e-mail: podatelna@muko.cz

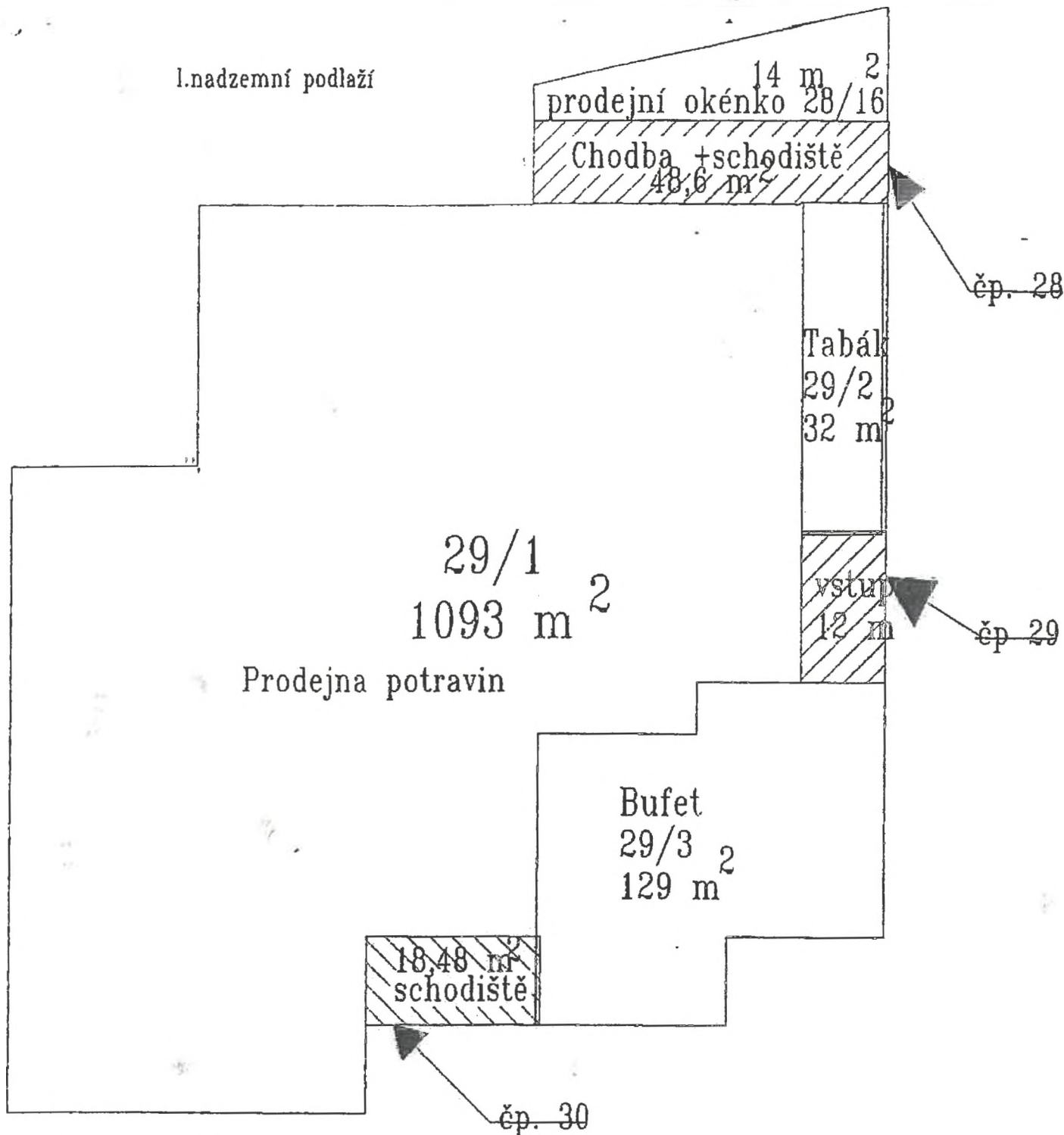
PRÍLOHA 2x



společné prostory
 nebyt. prostory

Identifikační údaje
 Místo stavbyKostelec nad Orlicí 28,29,30
 Kraj..... hradecký
 Městský úřad:Kostelec nad Orlicí

I.nadzemní podlaží



společné prostory



bytové jednotky, nebyt. prostory

Identifikační údaje

Místo stavbyKostelec nad Orlicí 28,29,30
 Kraj hradecký
 Městský úřad:Kostelec nad Orlicí

nebyt.prostor	29/1 ..prodejna potravin,	1093 m ²
	29/2 ...prodejna tabáku	32 m ²
	29/3 ...občerstvení, bufet	129 m ²
	28/16bistro	14 m ²