



Město Kostelec nad Orlicí

se sídlem Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí
zastoupené starostou panem RNDr. Tomášem Kytlíkem
IČO 00274968
DIČ CZ00274968

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

AB Capital, s.r.o.

se sídlem Jílovská 445, 252 44 Psáry
zastoupené jednatelem panem Martinem Breklem
IČO 28916387

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Článek 1. Označení nemovitosti pronajímatele:

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě nabývacího titulu uvedeného v části E listu vlastnického číslo 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj - Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí, vlastníkem pozemku parcelní číslo 2345/30 – zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kostelec nad Orlicí. Součástí pozemku par. č. 2345/30 je stavba bez čp/če, garáž.

1.2. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje – Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeném pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí.

Článek 2. Předmět nájmu:

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu část budovy nacházející se na pozemku par. č. 2345/30 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 50 m². Předmět nájmu dle tohoto bodu smlouvy je vyznačen v **příloze číslo 1** této smlouvy.

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

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

Článek 3. Účel nájmu:

3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování malé kovářské dílny.

Článek 4. Nájemné a platební podmínky:

4.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **3 000 Kč** (slovy: *Tři tisíce korun českých*) **měsíčně** + DPH.

4.2. Nájemce se zavazuje dohodnutou měsíční úhradou nájemného dle článku 4.1. této smlouvy platit

pronajímateli měsíčně, vždy do 15. kalendářního dne příslušného měsíce, a to přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Kostelec nad Orlicí, č.ú. 19-1240074329/0800 pod VS: 9243000249.

4.3. 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.

4.4. Veškeré náklady spojené s odběrem elektrické energie nese nájemce zcela ze svého a zavazuje se je hradit dodavatelským organizacím na základě samostatně uzavřené smlouvy.

4.5. 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 bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2025 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 01.01.2025 do 31.12.2025. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce.

Článek 5. Práva a povinnosti smluvních stran:

5.1. Nájemce se zavazuje:

5.1.1. Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.

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

5.1.3. 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.

5.1.4. Provádět nebo zajišťovat na své náklady revize přístrojů a zařízení, jež bude nájemce používat v předmětu nájmu.

5.1.5. Po celou dobu trvání nájemního poměru pinit na předmětu nájmu povinnosti majitele prostoru v oblasti požární ochrany (mimo hromosvodů) a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. V této oblasti se nájemce zejména zavazuje rozmístit na předmětu nájmu ruční hasicí přístroje a tyto udržovat v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich revize. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce, a to do 30 kalendářních dní ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

5.1.6. Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího vyrozumění prostřednictvím pověřených 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, a s o hledem na provoz, nehrozí-li nebezpečí z prodlení. V případě že nájemce zplnomocněným osobám pronajímatele kontrolu z jakéhokoli důvodu neumožní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ odmítnutí provedení kontroly. Neumožní-li nájemce opakovaně provedení takové kontroly, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

5.1.7. Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal a způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a provádět na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Pro definici běžné údržby a oprav se použije přiměřeně ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., rozšířené o všechny údržby a opravy, jejichž náklad v jednotlivém případě nepřesáhne 5 000 Kč + DPH. V případě, že částka nákladu za údržbu či opravu přesáhne částku 5 000 Kč + DPH platí, že částku 5 000 Kč + 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 předchozí věty (omezení 5 000 Kč).

5.1.8. Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu. Je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly škody a zabezpečit jej na své náklady proti poškození a vniknutí neoprávněných osob.

5.1.9. 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 nehospodárným či nevhodným jednáním zaměstnanců nájemce s majetkem pronajímatele.

5.1.10. Nájemce se zavazuje 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.

5.1.11. V případě poškození předmětu nájmu nájemcem nebo v souvislosti s provozováním dílny nájemcem je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu.

5.1.12. 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 taková to 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.

5.1.13. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále nepronajímat, či jiným způsobem jej nepřevádět nebo nepřenechávat do užívání třetím osobám, a to ani v rámci převodu podniku, jeho části, transformace firmy nájemce do nebo na jiný subjekt.

5.1.14. Zajišťovat likvidaci odpadů pocházejících z činnosti nájemce v předmětu nájmu. Přitom je nájemce povinen řídit se pokyny pronajímatele, případně osoby jím pověřené dohledem nad nakládání s odpady, na základě písemně předložené dokumentace.

5.1.15. 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.

Článek 6. Pojištění:

6.1. Pojištění budovy, v níž se předmět nájmu nachází, zajišťuje pronajímatel.

6.2. Pojištění věcí vnesených do nájmem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

6.3. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Nájemce je povinen kopii této smlouvy předložit pronajímateli při podpisu této smlouvy.

Článek 7. Odpovědnost za škody:

7.1. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody a zabezpečit na své náklady předmět nájmu proti poškození či vniknutí neoprávněných osob.

7.2. Nájemce na sebe zároveň přebírá odpovědnost 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.

Článek 8. Doba nájmu:

8.1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **určitou od 01.01.2024 do 31.12.2028.**

8.2. Pronajímatel je oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit, pokud nájemce i přes předchozí písemné upozornění a poskytnutí lhůty k odstranění závadného stavu porušuje ustanovení této smlouvy. Odstoupení musí být provedeno písemně a je účinné ode dne následujícího po doručení oznámení o odstoupení na poslední známou adresu druhé smluvní strany.

8.3. 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.

8.4. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě vstoupit do předmětu nájmu a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

Článek 9.

9.1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy zveřejněn na úřední desce města a způsobem umožňujícím dálkový přístup od 31.10.2023 do 17.11.2023 pod čj. MUKO-98802/2023-mk. Tato smlouva byla schválena Radou města Kostelec nad Orlicí dne 04.12.2023, číslo usnesení RM 599/2023.

9.2. Tato smlouva bude pronajímatel zveřejněna v registru smluv.

9.3. Zaplacením v této smlouvě uvedených majetkových sankcí není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek 10.

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

10.2. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

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

10.4. Přílohy této smlouvy tvoří:

příloha číslo 1 : Plán s vyznačením předmětu nájmu dle bodu 2.1. smlouvy

příloha číslo 2: Kopie pojistné smlouvy (viz. bod 6.3.)

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

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

V Kostelci nad Orlicí dne - 6. 12. 2023

za město Kostelec nad Orlicí
RNDr. Tomáš Kytlík, starosta



AB Capital, s.r.o.
Martin Brekl, jednatel