

Město Rychnov nad Kněžnou,

se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
jedenáctý starostou panem Ing. Janem Skořepou

IČ : 00275336

DIČ : CZ 00275336

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

číslo účtu : 19-1240286399/0800

Tel. č. 494 509 111

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

Datová schránka : qc8bbmz

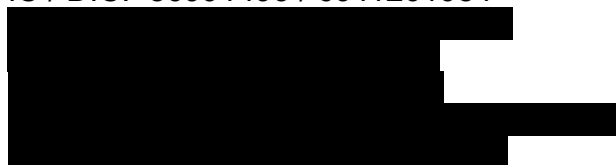
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Robert A d a m č i a k

Kostecká Lhota 37, 517 41 Kostelec nad Orlicí

IČ / DIČ: 86991493 / 6911261984



dále jen jako **n á j e m c e** 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

1 / 2026

Článek I.

1.1. Pronajímatel, město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem **pozemku parcelní číslo 176 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova Rychnov nad Kněžnou čp. 136 – stavba občanská vybavenost**, to vše nacházející se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova ul. v Rychnově nad Kněžnou (dále jen „nemovitosti“).

1.2. Nemovitosti 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 nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **prostory sloužící podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy čp. 136 v Rychnově nad Kněžnou, Havlíčkova ul.** a to :
část chodby o výměře 2 m²
vyznačenou v situačním plánu, který jako příloha tvoří součást této smlouvy;
(dále i jen „předmět nájmu“).

2.2. Nájemce je oprávněn spoluužívat s ostatními uživateli budovy společné prostory budovy: vstupní vestibul, halu, chodby, sociální zařízení.

2.3. Nájemce předmět nájmu ke smlouvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a další platby sjednané touto smlouvou.

2.4. Nájemce prohlašuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu.

Článek III. - Účel nájmu.

3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem umístění nápojového automatu.

3.2. Nájemce se zavazuje najaté prostory užívat pouze k umístění automatu, a to výhradně pro prodej nealkoholických nápojů.

3.3. Nájemce se zavazuje provést instalaci automatu na určené místo v souladu s platnými předpisy, provádět nezbytné doplňování automatu aby byl neustále schopen provozu, zajišťovat jeho údržbu, odstraňovat závady automatu vlastním nákladem.

3.4. Pronajímatel bude nájemce při vzniklé poruše automatu informovat na telefonní linku číslo **604593201**. Pronajímatel nebude manipulovat s automatem v případě poruchy, ledaže hrozí škoda na zdraví osob či majetku pronajímatele.

3.5. Nájemce je oprávněn a zavazuje se předmět nájmu užívat pouze v souladu s platnými technickými, stavebními, bezpečnostními, protihlukovými, hygienickými a dalšími dotčenými zákonnými i podzákonnými předpisy a normami platnými obecně i platnými speciálně pro předmět činnosti nájemce.

3.6. Předmět nájmu je nájemci pronajímán výhradně pro účel sjednaný touto smlouvou; jakékoliv jiné užívání předmětu nájmu je vyloučeno.

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. 4.5. této smlouvy). Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran. Účastníci výslovně sjednávají, že výpověď je oprávněn každý z účastníků učinit i bez uvedení důvodu výpovědi.

4.2. Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem **1.2.2026**.

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. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem dle této smlouvy ukončit výpovědí a výpovědí bez výpovědní doby v případech upravených zákonem.

4.5. Pronajímatel je dále oprávněn nájem dle této smlouvy **vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě**, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi nájemci. Zejména může pronajímatel nájemní poměr podle tohoto ujednání smlouvy vypovědět v následujících případech:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, zejména v rozporu se sjednaným účelem nájmu;
- b) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu, výpůjčky či jiné formy užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě;
- c) nájemce je o více než 30 kalendářních dnů od data splatnosti zcela nebo zčásti v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem;
- d) nájemce přes písemné upozornění porušuje klid nebo pořádek v budově, v níž se předmět nájmu nachází nebo porušuje své povinnosti na úseku požární ochrany, BOZP, ekologických, hygienických či jiných předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu;
- e) je zahájeno s nájemcem insolvenční řízení dle z.č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení.

Výpovědní doba v takových případech činí dle ujednání smluvních stran 7 (sedm) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu nájemce.

4.6. Nájemce je v případě ukončení nájemního poměru povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal 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 : Jedentisíckorun 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 na náklady nájemce věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele, vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce. Nájemce se v takovém případě zavazuje uhradit náklady pronajímatele s tím spojené nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování.

4.7. Smluvní strany výslovně sjednávají vyloučení aplikace ust. § 2315 a ust. § 2223 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

Článek V. – Nájemné a služby

5.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **1.000 Kč + DPH** v platné výši **měsíčně**, tj. celkem roční úhrada se sjednává ve výši **12.000 Kč + DPH (slovy : dvanáct tisíc korun českých plus DPH) ročně**.

K nájemnému bude vždy připočtena DPH ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Nájemné je ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty stranami považováno za dílčí plnění.

5.2. Vedle takto sjednaného nájemného v bodě 5.1. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:

Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním prostor (dále jen služby) zejména dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu bude zajišťovat pronajímatel. Náhrada nákladů za služby, které s ohledem na uvedené náleží pronajímateli je obsažena v částce nájemného

v článku 5.1. této smlouvy.

5.3. Inflační doložka: 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 Českého statistického úřadu o průměrném ročním přírůstku indexu spotřebitelských cen. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2027 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2027 – 31.12.2027. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce (před zveřejněním údajů o míře inflace) na základě faktury pronajímatele v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí kalendářní rok. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

Článek VI. – Splatnost nájemného

6.1. Nájemce se zavazuje dohodnutou úhradu nájemného platit pronajímateli **čtvrtletně** na základě daňového dokladu vystaveného ze strany pronajímatele, a to **vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí** na příslušné čtvrtletí v podílu jedné čtvrtiny (1/4) roční úhrady na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou **č. účtu 19-1240286399/0800**.

6.2. V případě prodlení s úhradou nájemného 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.

6.3. Úhradou nájemného je den, ke kterému bude peněžní částka za sjednané nájemné připsána na účet pronajímatele.

Článek VII. – Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Nájemce se v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zavazuje po celou dobu trvání nájmu 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. Nájemce se zavazuje zejména dodržovat veškeré požární předpisy, zachovat vždy volný přístup ke všem instalovanými hasicím přístrojům a hydrantům v budově a zachovat vždy volné požární únikové cesty z předmětu nájmu a budovy, v níž se předmět nájmu nachází a proškolit své zaměstnance o požární ochraně a BOZP v budově, v níž se předmět nájmu nachází. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány na straně nájemce odpovídá nájemce.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce za porušení povinností nájemce v oblasti požární ochrany vyúčtované pronajímateli pro pochybení nájemce, 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 a poskytnout jim součinnost při vykonání kontroly. V případě že nájemce pronajímateli kontrolu z jakéhokoli důvodu neumožní nebo neposkytne vyžádanou součinnost (zejména k prokázání vlastnictví instalovaných zařízení a oprávnění k jejich provozu), zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000 Kč** (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ odmítnutí provedení kontroly. Právo pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčeno.

7.1.6. Zajišťovat po celou dobu trvání nájmu proškolení svých zaměstnanců, dodavatelů a ostatních osob podílejících se na provozu předmětu nájmu nájemcem v oblasti BOZP, požární ochrany a ostatních bezpečnostních, hygienických a ekologických předpisů.

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

7.1.8. Nájemce se dále zavazuje hradit náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu a dále náklady na údržbu a opravy stěn v okolí předmětu nájmu v případě jejich poškození či znečištění v souvislosti s provozem předmětu nájmu.

V případě nutnosti zajištění oprav vyvolaných činností nájemce se nájemce tyto opravy zavazuje hradit v plné výši.

Dále se nájemce zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu a jeho okolí v čistém stavu a ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

7.1.9. Případná poškození a potřeby oprav, které má provádět pronajímatel je nájemce povinen bez zbytečného odkladu prokazatelně oznámit pronajímateli.

7.1.10. 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.

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

7.1.12. 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.

7.1.13. **Zákaz podnájmu:** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání jinému

subjektu, a to ani v rámci převodu podniku, jeho části, transformace nájemce do nebo na jiný subjekt.

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

7.1.15. 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.

7.1.16. Zajišťovat řádnou a pravidelnou revizi elektrospotřebičů instalovaných v/na v předmětu nájmu vlastním nákladem.

7.1.17. Při skončení nájmu vyklizeného předmětu nájmu zajistit odstranění nehladkých povrchů stěn přiléhajících k předmětu nájmu a zajistit vlastním nákladem vymalování stěn přiléhajících k předmětu nájmu a v okolí předmětu nájmu na bílo, to vše v rozsahu 3x5m. Dále se nájemce zavazuje zajistit vlastním nákladem a odbornou firmou zajistit zaslepení přívodu vody a přívodu elektřiny zřízených v souvislosti s činností nájemce a předložit pronajímateli doklady o odborném provedení těchto prací, včetně revizní zprávy elektro.

7.1.18. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu zařízeními, které využívá pro svou podnikatelskou činnost v souladu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou. Nájemce odpovídá za jejich instalaci a provoz v souladu se všemi dotčenými technickými a právními normami platnými pro jejich provoz.

7.2. Pronajímatel se zavazuje:

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

7.2.2. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy umožní nájemci přístup do/na předmět nájmu v běžné pracovní době Městského úřadu v Rychnově nad Kněžnou.

7.2.3. Zajišťovat na své náklady revize elektroinstalace v budově, v níž se předmět nájmu nachází, revize hromosvodů na budově a dále revize hasicích přístrojů umístěných v budově, v níž se předmět nájmu nachází.

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

7.3.1. Po dobu trvání nájemního poměru a v případě ukončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se jeho zapříčiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu, zhodnocení, technického 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 pronajímatele. Nájemce není oprávněn uplatňovat ve svých nákladech odpisy pronajatého majetku.

Článek VIII. – Pojištění a odpovědnost za škody

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 a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru.

8.4. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody.

Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu.

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

Článek IX. - Další ujednání.

9.1. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou jsou splatné do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování. Závazek splnit povinnost, jejíž plnění je zajištěno smluvní pokutou trvá i po zaplacení této smluvní pokuty.

9.2. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout prostory sloužící podnikání v čp. 136 vývěskou č. 22/2025 ze dne 6.11.2025 a následně schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 26.11.2025 Usnesením č. 694/2025.

9.3. 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.

9.4. Nájemce potvrzuje, že před započítáním nájmu dle této smlouvy byl seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy čp. 136 v Rychnově nad Kněžnou č.

640798.0 ze dne 2.10.2024 a převzal před podpisem této smlouvy fotokopii vyhotovení tohoto průkazu.

Článek X. – Závěrečná ujednání

10.1. Veškerá předchozí ujednání, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou pozbývají uzavřením této smlouvy platnosti.

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

10.3. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána mohou být provedeny pouze písemně, dodatkem k této smlouvě s výjimkou úpravy nájemného s ohledem k inflaci dle čl. 5.3. této smlouvy.

10.4. Smluvní strany podpisem této smlouvy výslovně potvrzují, že se necítí být ve vztahu k druhé smluvní straně slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku a podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran, kdy každý ze smluvních stran měla před jejím uzavřením příležitost ovlivnit obsah podmínek sjednaných touto smlouvou.

10.4. Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých **osobních údajů** pronajímatelem v souvislosti s nájmem dle této smlouvy pronajímatelem a společností Účetnictví Města Rychnov nad Kněžnou, s.r.o., se sídlem Staré náměstí čp. 68, Rychnov nad Kněžnou v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

10.5. Účastníci výslovně sjednávají, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednávání sporů vyplývajících z této smlouvy je soud místně příslušný podle místa sídla pronajímatele.

10.6. Součástí této nájemní smlouvy je

10.6.1. situační plán s vyznačením předmětu nájmu

10.6.2. 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.

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

10.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem pozorně přečetly a je jim srozumitelná ve všech ujednáních a jejich důsledcích, na důkaz čehož připojují své podpisy.

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

.....
Robert Adamčiak