

## Město Rychnov nad Kněžnou

zastoupené starostou panem Ing. Janem Skořepou

IČ : 00275336

Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou  
č.ú. 19 – 1240286399/ 0800 VS : 521

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

## Hotel Havel, s.r.o.

se sídlem Staré náměstí 61, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

IČ : 62029291

zastoupená jednatelkou společnosti Ing. Zuzanou Klimešovou

dále jen **nájemce** na straně druhé

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. z.č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění t u t o*

# SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

## Článek I. Předmět nájmu :

**1.1.** Pronajímatel, město Rychnov nad Kněžnou je mimo jiné vlastníkem nemovité věci, pozemku parcelní číslo 176 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Rychnov nad Kněžnou čp. 136 – stavba občanského vybavení, to vše v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou ( budova městského úřadu – dále jen „budova“).

Uvedená nemovitá věc a její součást jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Rychnově nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeném pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou.

**1.2.** 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, ul. Havlíčkova, a to :

číslo dveří 005 číslo místnosti 142 kantýna o výměře 78,70 m<sup>2</sup>

**C E L K E M o výměře 78,70 m<sup>2</sup>**

(dále jen předmět nájmu).

**1.3.** Nájemce je oprávněn spoluužívat s ostatními uživateli budovy **společné prostory budovy** : vstupní vestibul, halu, přístupové chodby, sociální zařízení, a to k účelům k nimž jsou tyto prostory určeny.

**1.4.** Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

**1.5.** Nájemce prohlašuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že předmět nájmu plně vyhovuje potřebám nájemce a přebírá jej ve stavu odpovídajícím účelu nájmu.

## Článek II. Účel nájmu :

**2.1.** Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování hostinské činnosti, provoz kantýny. Účelu nájmu bude odpovídat sortiment nabízených výrobků a služeb.

**2.2.** Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu pouze v době, kdy je budova čp.136 v Rychnově nad Kněžnou přístupná veřejnosti. Mimo tuto dobu může nájemce připravovat jídla, zásobovat svou provozovnu – předmět nájmu, aranžovat ji, uklízet, apod.

### **Článek III. Výše nájemného, úhrada služeb spojených s nájmem, platební podmínky :**

**3.1. Nájemné :** Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **100,- Kč**, (slovy : jedno sto korun českých) **ročně**.

**3.2. Splatnost nájemného :** Nájemné dle článku 3.1. této smlouvy je splatné jednorázově, **vždy do 31. ledna každého kalendářního roku** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy (dále jen účet pronajímatele).

**3.3. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu :** Vedle nájemného sjednaného v bodě 3.1. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto :

**3.3.1.** Na úhradu vodného, stočného a srážkových vod se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohu ve výši **2.880,- Kč ročně**, splatnou čtvrtletně splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy dle 3.4. této smlouvy.

Skutečná spotřeba vodného a stočného bude měřena podružným vodoměrem.

Odvádění srážkových vod se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru výměry otápané plochy předmětu nájmu k celkové výměře všech pronajatých prostor budovy.

**3.3.2.** Na úhradu elektrické energie se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohu ve výši **44.220,- Kč ročně**, splatná čtvrtletně splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy dle čl. 3.4. této smlouvy. Skutečná spotřeba el. energie bude měřena podružným elektroměrem.

**3.3.3.** Náklady spojené s vytápěním se nájemce zavazuje hradit pronajímateli sjednanou paušální částkou ve výši **7.000,- Kč ročně**, splatnou čtvrtletně splátkou ve výši 1/4 sjednané paušální částky dle čl. 3.4. této smlouvy.

**3.4. Splatnost záloh a paušální úhrady :** Nájemce se zavazuje zálohy a paušální částku dle článku 3.3. hradit pronajímateli čtvrtletně v podílu jedné čtvrtiny (1/4) z celkové sjednané roční úhrady 54.100,- Kč, tj. čtvrtletně ve výši **13.525,- Kč**, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na příslušné čtvrtletí, a to přímo na účet pronajímatele shora uvedený.

**3.5. Vyúčtování služeb :** Ze strany pronajímatele bude vždy 1x ročně provedeno roční vyúčtování shora sjednaných záloh dle skutečné spotřeby a dle sjednané metodiky propočtu nákladů dle této smlouvy a toto vyúčtování bude předloženo nájemci. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit nájemce do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování na účet pronajímatel. Případný přeplatek se zavazuje pronajímatel uhradit nájemci do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci na účet nájemce.

**3.6. Zvýšení záloh :** Veškeré zálohy sjednané touto smlouvou je pronajímatel oprávněn upravit, a to v případě zvýšení cen energií o více než 5% nebo v případě, že při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude zjištěn nedoplatek.

**3.7. Oznamovací povinnost nájemce :** Nájemce se zavazuje za účelem provedení vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy 1x ročně, a to k vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku předat pronajímateli písemný přehled o počtu svých zaměstnanců zpracovaný vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Pro případ nesplnění tohoto závazku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý i započatý týden prodlení.

**3.8. Odvoz a likvidace TKO :** Náklady spojené s odvozem a likvidací tuhého komunálního odpadu si hradí nájemce přímo s dodavatelem služby.

**3.9. Zajištění závazků :** Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájmu, záloh na služby nebo paušální úhrady dle článku 3.3.3. této smlouvy, vyúčtování služeb nebo jiného finančního závazku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**3.10. Veřejná podpora :** Nájemné a paušální úhrada za dodávku tepla jsou sjednány ve zvýhodněné výši s ohledem k charakteru služeb, jež nájemce poskytuje a jsou veřejnou podporou. Veřejná podpora je poskytnuta v režimu de minimis v souladu s Nařízením Komise (EU) číslo 1407/2013 ze dne 18.prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, zveřejněném v Ústředním věstníku EU L 352 dne 24.12.2013. Nájemce, jako příjemce veřejné podpory souhlasí se zpracováním svých identifikačních údajů pro potřeby evidence podpor malého rozsahu v centrálním registru v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

## **Článek IV. 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 v rozsahu a 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. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, návykových látek a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem, exhalacemi, atd.).

**4.1.4.** Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího vyrozumění kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu.

**4.1.5.** Zajišťovat běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem.

**4.1.6.** Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu.

**4.1.7.** Neprovádět bez předchozího souhlasu písemného pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební změny a úpravy.

**4.2.** Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám, a to ani v rámci převodu podniku, jeho části, transformace nájemce do nebo na jiný subjekt.

**4.3.** Nájemce si zajišťuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost úklid předmětu nájmu. Případný smluvní vztah mezi nájemcem a třetí osobou, jehož předmětem bude úklid předmětu nájmu podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele. Úklid předmětu nájmu v rozporu s tímto souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele je důvodem k ukončení nájmu dle článku čl. 6.3. této smlouvy.

**4.4.** Nájemce si zajišťuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost telekomunikační služby, včetně připojení k internetu. Pronajímatel poskytne nájemci za účelem zabezpečení telekomunikačních služeb nezbytnou součinnost.

**4.5.** K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově, v níž se předmět nájmu nachází uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu do užívání náhradní klíče od předmětu nájmu, a to v zapečetěné obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů, a to v běžné pracovní době. Náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně majetku a zdraví (zejména havárie, živelné katastrofy, apod.). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat bez zbytečného prodlení.

**4.6.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jeho pověřeným zástupcům na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo kontroly instalovaných inženýrských sítí.

**4.7.** Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodně označení své osoby (název) a vývěsku. Umístění označení podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele a musí být v souladu s obecně platnými předpisy.

**4.8.** Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat úklid únikového bočního východu včetně venkovních schodů.

**4.9.** Nájemce se zavazuje ode dne faktického předání předmětu nájmu plnit na tomto předmětu nájmu povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. 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.

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

**4.10.1.** Po dobu trvání nájemního poměru, ani v případě ukončení nájemního poměru, 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 občanského zákoníku na vztahy založené touto smlouvou.

**4.10.2.** 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 nachází je pojištěna ze strany pronajímatele.

## **Článek V. Pojištění, odpovědnost za škodu :**

**5.1.** Nemovitost, v níž se předmětné nebytové prostory, jež jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy nacházejí, je pojištěna ze strany pronajímatele.

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

**5.3.** 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 nejpozději do 30 kal. dnů ode dne podpisu této smlouvy. Pro případ nesplnění tohoto závazku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-- Kč za každý i započatý den prodlení s předložením pojistné smlouvy.

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

**5.5.** Nájemce na sebe zároveň přebírá odpovědnost za veškeré škody způsobené jeho činnostmi na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli rovněž za škody způsobené na předmětu nájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem zdržovat. Veškeré škody na předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do 30 kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

## **Článek VI. Doba nájmu :**

**6.1.** Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **n e u r č i t o u s tříměsíční výpovědní lhůtou**, není-li touto smlouvou sjednána výpovědní doba kratší (článek 6.3. této smlouvy). Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran.

**6.2.** Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem 1.2.2018.

**6.3.** Pronajímatel je dále oprávněn nájem ukončit **výpovědí s výpovědní dobou v trvání 15ti kalendářních dnů**

**a)** v případě, že nájemce poruší ujednání o účelu nájmu

**b)** v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména přenechá předmět nájmu k užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

**c)** v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájmu nebo záloh na služby, paušální úhrady dle čl. 3.3.3. této smlouvy, vyúčtování nebo jiného finančního závazku, a to po dobu delší než 30 kalendářních dnů od data jejich splatnosti.

V těchto případech výpovědní doba činí 15 kalendářních dnů a počíná běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé smluvní strany.

**6.4.** 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.

**6.5.** 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. 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 věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

## **Článek VII. Další ujednání :**

**7.1.** V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy této smlouvy zveřejněn vývěskou č. 1/2018 dne 3.1.2018 a následně schválen Radou města Rychnov nad Kněžnou dne 22.1.2018 usnesení č. 39/2018.

**7.2.** 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.

Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se z.č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění.

**7.3.** Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

**7.4.** Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha týkající se zabezpečování povinností vyplývajících z plnění úkolů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce.

**7.5.** Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána mohou být provedeny pouze písemně, dodatkem k této smlouvě s výjimkou úpravy záloh sjednaných článkem III. této smlouvy.

**7.6.** Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

V Rychnově nad Kněžnou dne .....

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

**za pronajímatele:**

**za nájemce:**

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

.....  
**za Hotel Havel, spol. s r.o.**  
*Ing. Zuzana Klímešová – jednatelka*