

Město Rychnov nad Kněžnou,

IČ : 275336

bank. spojení : Česká spořitelna a.s. , č.ú. 30015-1240286399/0800
zastoupené **JIMEX Rychnov s.r.o.**, Svatohavelská 1054, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, spis. značka : Firm 8294/97, pověřeným správou majetku Města Rychnova n. K. smlouvou na výkon správy nemovitostí ze dne 1. 10. 2002, dále jen **pronajímatel**, na straně jedné,

a

Kultura Rychnov nad Kněžnou s.r.o.

Panská 79, Rychnov nad Kněžnou, zastoupená p. Naděždou Kaločovou

IČ :27475689

dále jen **nájemce**, na straně druhé,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. z.č. 116/1990

Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění **t u t o**

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. 08/2005

Článek I.

Pronajímatel, Město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem nemovitostí čp. 1492 nacházející se v **Rychnově nad Kněžnou**.

Článek II. – Předmět smlouvy.

Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **nebytové prostory** nacházející se v I. podzemním, v I. nadzemním a v II. nadzemním podlaží domu čp. 1492, v Rychnově nad Kněžnou, ul. Panská, a to :

I.PP/B

archiv	o výměře - 24,50 m ²
kancelář.....	o výměře 20,80 m ²
kancelář.....	o výměře 24,00 m ²
kancelář.....	o výměře 20,80 m ²
kancelář	o výměře 24,32 m ²

I.PP/A

archiv.....	o výměře - 12,88 m ²
archiv.....	o výměře 39,83 m ²
archiv.....	o výměře 44,62 m ²
archiv.....	o výměře 32,16 m ²

I.NP/B

knihovna.....	o výměře 95,70 m ²
knihovna.....	o výměře 128,42 m ²

II.NP/B

čítárna.....	o výměře 34,36 m ²
--------------	-------------------------------

C E L K E M o výměře 502,39 m²

(dále jen nebytové prostory – předmět nájmu).

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

Článek III. - Účel nájmu.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování knihovnických služeb a čítárny, souhlas s pronajímáním dalším osobám.

Článek IV. – Platnost smlouvy.

4.1 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.

4.2. Nájemní poměr se sjednává počínaje dne **1.7.2005**.

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. V případě porušení závazků, jež na sebe nájemce touto smlouvou převzal je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením o odstoupení od smlouvy, a to zejména :

- a) v případě, že nájemce poruší ujednání o účelu nájmu
- b) v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájmu nebo platbou za služby spojené s nájmem po dobu delší než 45 dnů od data jejich splatnosti.

Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci. Nájemce je v tomto případě povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

4.5. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- 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 V. – Nájemné a služby.

5.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 190,-- Kč/m², tj. celkem roční úhrada **95.454,-- Kč**, (slovy : Devadesátpěttisícčtyřistapadesátčtyři koruny českých).

5.2. Vedle takto sjednaného nájemného se sjednává úhrada za dodávku služeb spojených s nájmem, a ta je hrazena zálohově:

a/ záloha na teplo a ohřev TUV	186.000,-- Kč
b/ záloha na vodné , stočné	15.000,-- Kč
c/ záloha na elektrickou energii v pronajatém prostoru.....	40.000,-- Kč
d/ záloha na ostatní služby.....	90.000,-- Kč

celkem zálohy ročně **331.000,-- Kč**

5.3. Roční úhrada za nájemné a zálohy za služby426.454,-- Kč.

5.4. Vyúčtování služeb spojených s nájmem bude provedeno nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování.

Zálohy na služby budou vyúčtovány takto:

Teplo a ohřev teplé vody bude vyúčtováno poměrně dle plochy pronajatého prostoru (náklady fakturované dodavatelem).

Vodné, stočné bude vyúčtováno poměrně dle počtu osob a směrných čísel stanovených vyhláškou 428/2001 Sb. (náklady fakturované dodavatelem).

Elektrická energie v pronajatém prostoru bude vyúčtována dle spotřeby měřené podružným elektroměrem. V případě, že spotřeba není měřena dle plochy pronajatého neb. prostoru (v obou případech náklady fakturované dodavatelem).

Ostatní služby tj. odvoz odpadu, ostraha objektu, el. energie ve spol. prostorech, úklid spol. prostor, srážková voda, příp. výtah budou vyúčtovány dle poměrně dle plochy pronajatých nebytových prostor (náklady fakturované dodavatelem).

5.5. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohody, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně výši nájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů o míře inflace zveřejněné statistickým úřadem vždy k 1. lednu příslušného roku. Dodatek nájemní smlouvy s navýšeným nájemným se smluvní strany zavazují uzavřít vždy do 31. března příslušného roku. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2006.

Článek VI. – Splatnost ceny nájemného a zálohy na služby.

6.1. Úhrada bude prováděna čtvrtletně v částce **106.614,-- Kč** nejpozději do **5. dne běžného měsíce** na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou č. účtu **30015-1240286399/0800**.

6.2. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedené majtkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek VII. – Povinnosti nájemce.

7.1. Nájemce se zavazuje :

a/ Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.

b/Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě

c/Dodržovat bezpečnostní předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce a jiné související předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu.

d/ Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího vyrozumění kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu.

e/ Zajišťovat běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem.

f/ Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu.

g/Neprovádět bez předchozího souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební změny a úpravy.

7.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.

Článek VIII. – Pojištění.

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

8.2. Pojištění věcí vnesených do nájmcem 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 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.

Článek IX. - Ostatní ujednání.

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

9.2. 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.

9.3. 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.

Článek X.

V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout nebytové prostory v čp. 1492, zveřejněn vývěskou č. 13/05 ze dne 10.6.2005 a následně schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 27.6.2005 Usnesením č. 235/05.

Článek XI. – Závěrečné ustanovení.

11.1. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

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

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

V Rychnově nad Kněžnou dne 30.6. 2005.

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