

Město Kostelec nad Orlicí

se sídlem 517 41 Kostelec nad Orlicí, Palackého náměstí 38

IČ : 00274968

DIČ : CZ 00274968

jednající starostou města, panem ing. Jiřím Bartošem

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

pan **Petr Šimon**, rod. č.

se sídlem 517 41 Kostelec nad Orlicí, Erbenova 893

IČ : 63615479

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

SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A ČÁSTI POZEMKU

Článek I. Předmět nájmu :

1.1. Pronajímatel, Město Kostelec nad Orlicí je mimo jiné vlastníkem budovy bez čp/če nacházející se na parcele parcelní číslo **436/2– zastavěná plocha a nádvoří** a parcely parcelní číslo **436/1– ostatní plocha**, vše v obci a katastrálním území **Kostelec nad Orlicí**.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Rychnově nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeném pro obec a katastrální území **Kostelec nad Orlicí**.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **nebytové prostory** nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy bez čp/če nacházející se na parcele parcelní číslo **436/2 – zastavěná plocha a nádvoří** v Kostelci nad Orlicí, a to:

- klubovnu (1.21) o výměře 54,46 m²
- chodbu (1.21) o výměře 10,99 m²
- WC ženy (1.22a) o výměře 3,04 m²
- WC mobil (1.22b) o výměře 3,04 m²
- WC muži (1.23) o výměře 4,39 m²
- Úklidovou komoru (1.24) o výměře 2,83 m²
- zázemí personálu (1.25) o výměře 3,54 m²
- sklad (1.26) o výměře 3,0 m²
- přípravnu (1.27) o výměře 8,38 m²,

a dále část pozemku parcelní číslo 436/1 v katastrálním území Kostelec nad Orlicí představovanou zastřešenou zpevněnou plochou o výměře 84,70 m², vyznačenou šrafováním na snímku mapy, který tvoří

přílohu této smlouvy

(dále jen nebytové prostory a část pozemku – předmět nájmu).

1.3. Nájemce předmět nájmu ke smlouvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

Článek II. Účel nájmu :

2.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování rychlého občerstvení.

2.2. V souladu se z.č. 116/1990 § 3 se uvádí, že předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude následující : hostinská činnost, stravování v restauracích, u stánků a v mobilních zařízeních.

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

3.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **9.800,-- Kč** (slovy : *devětisíc osm set korun českých*) měsíčně. Z dohodnutého nájemného činí nájemné za nebytové prostory 9.000,--Kč a nájemné za část pozemku 800,--Kč.

3.2. Nájemce se zavazuje dohodnutou úhradou nájemného ve výši 9.800,-- Kč + případně účtovanou DPH měsíčně platit pronajímateli vždy **do 15 dne kalendářního měsíce na tento měsíc**, a to přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. č. účtu pod **VS:** Poměrná část za období od **03.08.2012 do 31.08.2012** činí částku **9.318 Kč**, která je splatná ke dni **24.08.2012**.

3.3. 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. Vodného a stočného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě čtvrtletní přefakturace se splatností 15 dnů ode dne doručení faktury.

3.3.2. Elektrickou energii bude nájemce odebírat na základě samostatně uzavřené smlouvy s dodavatelem, kterému bude také napřímo hradit úhradu za odběr elektrické energie.

3.3.3. Na úhradu plynu bude ze strany nájemce uhrazena pronajímateli záloha ve výši **1.600,- Kč** měsíčně, splatná měsíčně se splatností do 15tého dne kalendářního měsíce na tento měsíc. Poměrná část zálohy za období od **03.08.2012 do 31.08.2012** činí částku **1.521 Kč** a je splatná ke dni **24.08.2012**, a to společně s měsíční úhradou nájemného. Skutečná spotřeba plynu bude měřena podružným plynoměrem.

3.3.4. Náklady spojené s odvozem a likvidací tuhého komunálního odpadu si hradí nájemce přímo na základě smlouvy uzavřené s dodavatelem služby.

3.3.5. Ze strany pronajímatele bude vždy 1x ročně provedeno roční vyúčtování shora sjednaných záloh dle skutečné spotřeby a toto vyúčtování bude předloženo nájemci. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování na účet pronajímatele. Případný přeplatek uhradí pronajímatel nájemci do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci na účet nájemce.

3.3.6. Veškeré zálohy sjednané touto smlouvou je pronajímatel oprávněn upravit, a to v případě zvýšení cen energií nebo v případě, že při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude zjištěn nedoplatek.

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

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 za uplynulý kalendářní rok. Poprvé bude takto nájemné upraveno

v prvním čtvrtletí roku 2013 na období trvání nájemního poměru od 1.1.2013 – 31.12.2013. V následujících letech bude postupováno obdobně.

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 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.

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

4.1.5. Zajišťovat veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu a hradit veškeré náklady na 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.

4.1.8. Provozovnu nacházející se v předmětu nájmu provozovat jako nekuřáckou.

4.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu podnájemat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.

4.3. Nájemce si zajišťuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost úklid předmětu nájmu.

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. Nájemce není oprávněn v případě ukončení nájmu požadovat protihodnotou 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 technického zhodnocení předmětu nájmu.

4.6. Nájemce se zavazuje 1 měsíc před uplynutím termínu platnosti revizních zkoušek (revize hasicích přístrojů a čidel, elektrických zařízení, plynových zařízení, kotlů apod.) oznámit tuto skutečnost pronajímateli, který zajistí provedení potřebných revizí. V případě porušení tohoto závazku nájemcem se tento zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,--Kč za každý případ porušení. Zaplacením uvedené sankce není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody.

4.7. 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.

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

4.9. Nájemce se zavazuje neumístit v provozovně nacházející se v předmětu nájmu výherní automaty. V případě porušení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

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 15 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 činností 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.

5.6. Nájemce se zavazuje ode dne faktického předání předmětu nájmu plnit na tomto předmětu nájmu povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce 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 VI. Doba nájmu :

6.1. 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.

6.2. Nájemní poměr se sjednává s účinností počínaje dnem **3.8.2012**.

6.3. 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.

6.4. V případě porušení závazků, jež na sebe nájemce touto smlouvou převzal, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením o odstoupení od smlouvy. Odstoupení musí předcházet písemná výzva pronajímatele k odstranění závadného stavu s poskytnutím přiměřené lhůty. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

6.5. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- 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 do předmětu nájmu vstoupit 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 smlouvou zveřejněn vývěskou dne 14.5.2012 a následně schválen Radou města Kostelec

nad Orlicí dne 09.07.2012 usnesení č. 18/2012.

7.2. 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.

7.3. Přílohu této smlouvy tvoří snímek pozemkové mapy.

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

V Kostelci nad Orlicí dne 03.08.2012

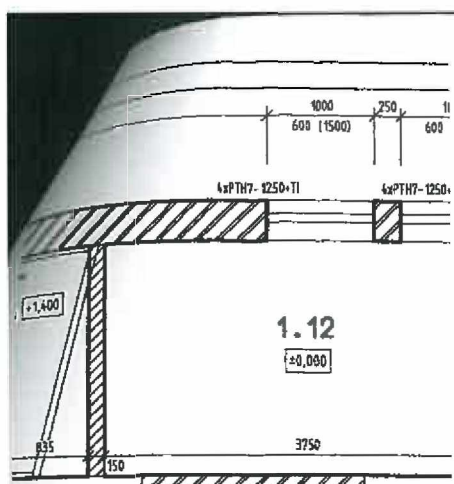
Na znamení souhlasu s obsahem této smlouvy připojeny podpisy smluvních stran.

za pronajímatele:

nájemce:

.....
za Město Kostelec nad Orlicí
Ing. Jiří Bartoš – starosta

.....
Petr Šimon



1.20	SPORTOVNÍ KLUB	54.46 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA VČ.SOKLU	STUKOVÁ OMÍTKA	MINERÁLNÍ KAZETOVÝ POKLAD v=3100 A 3400mm	
1.21	CHODBA	10.99 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA VČ.SOKLU	STUKOVÁ OMÍTKA	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	
1.22a	WC ŽENY	3.04 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA	STUKOVÁ OMÍTKA, KERAMICKÝ OBRÁD v=1500	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	HLUCENĚ ODVĚTRÁNÍ VZDUCHOTECHNIKOU
1.22b	WC IMOBIL	3.04 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA	STUKOVÁ OMÍTKA, KERAMICKÝ OBRÁD v=1500	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	HLUCENĚ ODVĚTRÁNÍ VZDUCHOTECHNIKOU
1.23	WC MUŽI	4.39 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA	STUKOVÁ OMÍTKA, KERAMICKÝ OBRÁD v=1500	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	HLUCENĚ ODVĚTRÁNÍ VZDUCHOTECHNIKOU
1.24	OKLIDOVÁ KOMORA	2.83 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA	STUKOVÁ OMÍTKA, KERAMICKÝ OBRÁD v=1500	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	HLUCENĚ ODVĚTRÁNÍ VZDUCHOTECHNIKOU
1.25	ZÁZEMÍ PERSONÁL	3.54 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA	STUKOVÁ OMÍTKA, KERAMICKÝ OBRÁD v=1500	SÁDROKARTONOVÝ POKLAD GK8 TL 12,5mm, v=2500mm	HLUCENĚ ODVĚTRÁNÍ VZDUCHOTECHNIKOU
1.26	SKLAD	3.00 m ²	CEMENTOVÝ PROTĚK S NÁTĚREM VČETNĚ KERAMICKÉHO SOKLU	STUKOVÁ OMÍTKA	STUKOVÁ OMÍTKA	
1.27	PŘÍPRAVNA	8.38 m ²	KERAMICKÁ DLÁŽBA VČ.SOKLU	KERAMICKÝ OBRÁD ZA LÍNKOU, STUKOVÁ OMÍTKA	STUKOVÁ OMÍTKA	
A 4.2	TECHNICKÁ DISTANČNOST	2.19 m ²				
4.2.8	ZASTŘEŠENÁ ZPEVNĚNÁ PLOCHA	84.70 m ²				

