

**Město Rychnov nad Kněžnou,**  
se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou  
jednající starostou panem Ing. Janem Skořepou  
IČ : 00275336  
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

**a**

**Muzeum východních Čech v Hradci Králové, příspěvková organizace**  
se sídlem Eliščino nábřeží 465/7, 500 03 Hradec Králové  
IČ: 000 88 382  
zastoupená ředitelem panem doc. Mgr. Petrem Grulichem, Ph.D.  
dále jen **nájemce** na straně druhé

zavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění **t u t o**

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 1/2018**

### **Článek I. – Úvodní ustanovení.**

1. Pronajímatel, Město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem pozemku parcelní číslo **2215/37 – zastavěná plocha a nádvoří** nacházejícího se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, jehož součástí je **budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba občanského vybavení**. Pozemek parcelní číslo 2215/37– zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba občanského vybavení je zapsán 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. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu prostory nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy nacházející se na pozemku p.č. 2215/37 v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou o celkové výměře 720 m<sup>2</sup> vše vyznačeno na půdorysném plánu, který tvoří přílohu této smlouvy (dále jen **předmět nájmu**). Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

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

### **Článek III. - Účel nájmu.**

4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem umístění muzejních sbírek.

### **Článek IV. – Doba nájmu.**

5. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává od **1.6.2018 na dobu neurčitou**.

6. Nájemní poměr jsou smluvní strany oprávněny vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

7. V případě ukončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém se nacházel ke dni zahájení užívání, včetně pronajímatelem odsouhlasených změn, pokud nebude dohodnuto jinak, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

8. Nájemce je v případě ukončení nájemního poměru povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu. V případě prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý i započatý den prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu.

#### **Článek V. – Nájemné a služby, platební podmínky.**

9. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran následovně:

- V období od 1.6.2018 do 31.5.2020 se nájemce zavazuje hradit nájemné ve výši 439.200,- Kč ročně.
- V období od 1.6.2020 se nájemce zavazuje hradit nájemné ve výši 144.000,- Kč ročně.

Dohodnuté roční nájemné se nájemce zavazuje hradit v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného. Měsíční splátky jsou splatné do 5. dne kalendářního měsíce na tento měsíc. Splátky budou hrazeny *na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou, č.ú. 19-1240286399/0800, pod VS: 5210000053.*

10. 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 2021 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2021 – 31.12.2021. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

11. Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje hradit pronajímateli spotřebovanou elektrickou energii v dohodnuté paušální částce 2.500,- Kč měsíčně splatné spolu s měsíčními splátkami nájemného.

12. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo paušální úhrady za spotřebovanou elektrickou energii se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

#### **Článek VI. – Práva a povinnosti smluvních stran.**

13. Nájemce se zavazuje:

13.1 Hospodařit s předmětem nájmu dle této smlouvy s péčí řádného hospodáře.

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

**13.3** 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.

**13.4** Zajišťovat a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu. Dále se nájemce zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

**13.5** Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu havarijních oprav a dalších oprav a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu vzniklou porušením této povinnosti. V případě vzniku havarijní situace je nájemce povinen takovou situaci bez prodlení oznámit oprávněnému zástupci pronajímatele a zajistit bezprostředně předmět nájmu proti následným škodám.

**13.6** 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.

**13.7** Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále nepronajímat, či jiným způsobem jej nepřevádět nebo nepřenechávat do užívání třetím osobám.

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

**13.9** Zajišťovat na své náklady úklid předmětu nájmu.

**13.10** 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. V této oblasti se nájemce zejména zavazuje umístit v předmětu nájmu odpovídající hasicí přístroje, zachovat přístup k hydrantu, zajišťovat řádné revize hasicích přístrojů a udržovat v řádném a provozuschopném stavu hasicí přístroje, jakož i zachovat k nim vždy volný přístup. Dále se nájemce zavazuje vždy zachovat volné požární únikové cesty z budovy. 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.

**13.11** Umožnit pronajímateli kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu, kontrolu, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou a zda jsou dodržovány příslušné předpisy, umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu a poskytnout jim součinnost při vykonání kontroly. Pronajímatel je oprávněn provádět tuto kontrolu po předchozím vyznění nájemce učiněným v předstihu alespoň 10 dnů. V případě že nájemce pověřeným osobám pronajímatele kontrolu z jakéhokoli důvodu neumožní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **3.000,- Kč** za každý jednotlivý případ odmítnutí provedení kontroly. Právo pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčeno.

**13.12** V místnosti vyznačené v půdorysném plánu, jež tvoří přílohu této smlouvy, číslem 39 se nachází výměník tepla. Nájemce se v této souvislosti zavazuje umožnit pracovníkům společnosti Tepelné hospodářství Rychnov nad Kněžnou s.r.o. přístup k tomuto výměníku, a to na základě předchozí telefonické domluvy.

14. Nájemce se zavazuje 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 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.

15. Nájemce není oprávněn po dobu trvání nájemního poměru ani v případě ukončení nájmu 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 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.

### **Článek VII. – Pojištění.**

16. Budova, v níž se předmět nájmu nachází je pojištěna ze strany pronajímatele.

17. Pojištění věcí vnesených do nájmcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

18. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností třetím osobám v rozsahu nejméně na částku 3,000.000,-- Kč (*slovy : třímilióny korun českých*) a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Nájemce je povinen kopii této smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy, případně do 3 dnů ode dne uzavření nové pojistné smlouvy.

### **Článek IX. - Ostatní ujednání.**

19. Nájemce odpovídá 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.

20. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody. Majetkové sankce sjednané touto smlouvou jsou splatné do 15ti kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování.

### **Článek XI. – Závěrečná ujednání.**

21. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu zveřejněn vývěskou č. 8/2018 ze dne 29.3.2018 a následně byl nájem schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 16.4.2018, číslo usnesení 232/2018.

22. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

23. Veškerá předchozí ujednání, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou pozbývají platnosti.

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

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

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

27. Přílohy této smlouvy tvoří:

1. Půdorysný plán s vyznačením předmětu nájmu
2. Dokument - Zabezpečování povinností vyplývajících z plnění úkolů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce

V Rychnově nad Kněžnou dne ..... V Hradci Králové dne .....

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

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

.....  
za **Muzeum východních Čech  
v Hradci Králové, p.o.**  
doc. Mgr. Petr Grulich, Ph.D. - ředitel

Smlouvu vyhotovil: *JUDr. Miloslav Tuzar advokát  
se sídlem v Rychnově nad Kněžnou*

