

Město Rychnov nad Kněžnou

se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

IČO : 00275336

zastoupené starostou panem Ing. Janem Skořepou

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Pan Petr Sodomka

bytem B. Smetany 92, Vysoké Mýto, PSČ 566 01

IČO: 42222206

Tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku t u t o

N Á J E M N Í S M L O U V U

3/2018

Článek I.

1.1. Pronajímatel, město Rychnov nad Kněžnou, je podle nabývacího titulu uvedeného v části E listu vlastnictví číslo 10001 mimo jiné i vlastníkem pozemku parcelní číslo **2961/3 – ostatní plocha** v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou a **prodejního novínového stánku**, nacházejícího se na pozemku parcelní číslo 2961/3 – ostatní plocha v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Pozemek parcelní číslo **2961/3 – ostatní plocha** je zapsán u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální 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 část pozemku p. č. 2961/3 o výměře 10 m² (dále jen pozemek) a dále na této části pozemku nacházející se prodejní stánek (dále jen stánek) to vše v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou (dále jen „předmět nájmu“).

2.2. Část pozemku parcelní číslo 2961/3 o výměře 10 m² v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, na které je umístěn prodejní stánek, je vyznačena na situačním plánu, který tvoří jako příloha této smlouvy nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

2.3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že předmět nájmu plně vyhovuje jeho potřebám a přebírá jej od pronajímatele ve stavu odpovídajícím účelu nájmu.

2.4. O předání předmětu nájmu účastníci sepiší předávací protokol.

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

Článek III. Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem provozování prodeje potravinářského zboží a rychlého občerstvení.

Článek IV. Nájemné, platební podmínky

4.1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **2.000,- Kč (slovy : Dva tisíce korun českých) měsíčně**, z toho za nájem pozemku nájemné ve výši 500,-- Kč měsíčně a za nájem stánku nájemné ve výši 1.500,-- Kč měsíčně, to vše bez DPH.

4.2. 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 2019 na kalendářní rok trvání nájemního poměru od 1.1.2019 – 31.12.2019. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

4.3. Vedle nájemného sjednaného v článku v čl. 4.1. se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to na el. energii částku ve výši **400,- Kč měsíčně**, na vodné a stočné částku ve výši **50,- Kč měsíčně**.

4.4. Nájemce se zavazuje dohodnuté nájemné a zálohy na služby platit pronajímateli měsíčně vždy do dvacátého dne (20) v měsíci na tento měsíc, a to přímo na účet pronajímatele vedený u *České spořitelny, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou, č.ú. 19-1240286399/0800 pod VS: 5230000185*.

4.5. Vyúčtování záloh na služby bude pronajímatelem provedeno jednou ročně, a to na základě výslovné dohody účastníků vždy nejpozději do 6ti měsíců po uplynutí příslušného kalendářního roku. Přeplatky či nedoplatky se nájemce a pronajímatel zavazují uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději do 30ti kalendářních dnů po doručení vyúčtování druhé smluvní straně.

4.6. V případě, že pronajímatel bude povinen účtovat k nájemnému nebo úhradám za služby DPH, budou úhrady dle této smlouvy navýšeny o DPH v zákonem stanovené výši.

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

4.8. V případě prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce se zavazuje zejména :

5.1.1. Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.

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

5.1.3. Dodržovat při své činnosti bezpečnostní předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce, ekologické a jiné související předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu a řídit se pokyny pronajímatele při jejich naplňování.

5.1.4. Zajistit, aby v důsledku jeho činnosti nedošlo k poškození nebo znečištění okolních pozemků a

porostů.

5.1.5. Požární ochrana : 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 respektovat umístění hasicích přístrojů, zachovat k těmto přístrojům volný přístup, zajišťovat řádné revize hasicích přístrojů (kromě výchozí revize, kterou zajišťuje pronajímatel) a udržovat v řádné a provozuschopném stavu hasicí přístroje, jakož i zachovat k nim vždy volný přístup. 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.

5.1.6. Kontrola stavu předmětu nájmu : 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, umožnit pronajímateli a jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu a poskytnout jim součinnost při vykonání kontroly. Pronajímatel je oprávněn provádět tuto kontrolu během obvyklé pracovní doby nájemce a v případě hrozícího nebezpečí kdykoli. V případě že nájemce zplnomocněným osobám pronajímatele kontrolu z jakéhokoli důvodu neumožní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy : Tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ odmítnutí provedení kontroly. Právo pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčeno.

5.1.7. Běžná údržba a běžné opravy předmětu nájmu : Hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu.

Nájemce se dále zavazuje hradit náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu nespádající do běžné údržby a běžných oprav předmětu nájmu iniciované nájemcem, jejichž náklad v jednotlivém případě nepřesáhne **5.000,- Kč** (slovy : Pět tisíc korun českých). V případě, že částka nákladu za údržbu či opravu přesáhne částku 5.000,- Kč vč. DPH platí, že částku 5.000,- Kč vč. DPH hradí nájemce, částku nad tuto sumu hradí pronajímatel. Provedení takové údržby či opravy předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V případě nutnosti zajištění oprav vyvolaných činnostmi nájemce se nájemce tyto opravy zavazuje hradit v plné výši bez ohledu na ujednání o omezení spoluúčasti nájemce nad částku 5.000,- Kč.

Dále se nájemce zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

5.1.8. Havarijní a další opravy : 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 nevhodným či nevhodným jednáním zaměstnanců nájemce s majetkem pronajímatele.

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

5.1.10. 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.

5.1.11. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále nepronajímat, či jiným způsobem jej nepřevádět nebo nepřenechávat do užívání třetím osobám, a to ani v rámci převodu podniku, jeho části, transformace nájemce do nebo na jiný subjekt.

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

5.1.13. 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.

5.1.14. Při skončení nájmu vyklizeného předmětu nájmu zajistit odstranění veškerých tapet a nehladkých povrchů stěn.

5.2. Pronajímatel se zavazuje :

5.2.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

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

5.3.1. 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.

5.3.2. 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 VI. Doba trvání nájmu

6.1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **neurčitou**. Výpovědní doba činí tři měsíce ode dne doručení výpovědi druhé straně, není-li touto smlouvou sjednána výpovědní doba kratší (čl. 6.2. této smlouvy). Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď se doručuje na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran. Účastníci výslovně sjednávají, že výpověď podle tohoto článku smlouvy je oprávněn každý z účastníků učinit i bez uvedené důvodu výpovědi.

6.2. Pronajímatel je dále oprávněn nájem ukončit **výpovědí s výpovědní dobou v trvání 15ti kalendářních dnů** v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména pak v rozporu s účelem nájmu dle této smlouvy, zejména je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů nebo pokud nájemce přenechá předmět nájmu k užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V tomto případě výpovědní doba činí 15 kal. dnů a počíná běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé smluvní strany.

6.3. Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem **1.6.2018**

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. Nájemce je v případě ukončení nájemního poměru povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

6.6. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** (slovy : *Pět set korun 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 to i odvrtáním zámkových vložek nebo jinými podobnými způsoby a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele, vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

Článek VII. – Pojištění.

7.1. Předmět nájmu je pojištěn ze strany pronajímatele.

7.2. Pojištění věcí vnesených do nájmem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

7.3. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činnostmi třetím osobám 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, případně do 30 dnů ode dne uzavření nové pojistné smlouvy.

Článek VIII. – Odpovědnost za škody.

8.1. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody, a zabezpečit na své náklady předmět nájmu proti poškození či vniknutí neoprávněných osob. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jeho činnostmi na předmětu nájmu.

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

Článek IX. - Ostatní ujednání.

9.1. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Majetkové sankce sjednané touto smlouvou jsou splatné do 30ti kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování.

Článek X.

10.1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu zveřejněn vývěskou OSN číslo 3/2018 dne 2.2.2018 a následně schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 19.3.2018, usnesením číslo 146/2018.

10.2. 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.

Článek XI. Závěrečná ujednání

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

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

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

11.4. Součástí této smlouvy jsou přílohy :

Situační plán dle článku 2.2. této smlouvy

Účastníci smlouvy podpisem této smlouvy potvrzují, že přílohy obdrželi před podpisem této smlouvy v kompletní podobě, seznámili se s obsahem příloh a mají je pro účely plnění této smlouvy k dispozici.

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

11.6. Součástí této nájemní smlouvy je 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.

V Rychnově nad Kněžnou dne

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

pronajímatel:

nájemce:

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

.....
pan Petr Sodomka

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