

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor, zařízení a vybavení

- 1) **Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, IČO: 00262552**
se sídlem v Rychnově u Jablonce nad Nisou, Husova 490
zastoupené starostou města Bc. Tomášem Levinským

jako **p r o n a j í m a t e l** na straně jedné

a

- 2) **sl. Česlová Petra, bytem Praha 3, Kubelíkova 47**

jako **n á j e m c e** na straně druhé

uzavřeli svobodně, vážně a ve vzájemné shodě tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor, zařízení a vybavení.

čl. 1 – Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti č.p. 68, to je domu na parcele č. 561 v Rychnově u Jablonce nad Nisou, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou.

čl. 2 – Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu tyto prostory nacházející se v budově uvedené v čl. 1:

v I. podzemním podlaží: sklep se dvěma místnostmi

v I. nadzemním podlaží: lokál, salonek, chodba, kuchyň /2 místnosti/, sklad, sociální zařízení, technická místnost, kancelář, chodba k WC a sociální zařízení pro hosty

v II. nadzemním podlaží: 6 x pokoj, sociální zařízení /společná sprcha a WC/, spojovací chodba se schodištěm

v III. nadzemním podlaží: půda

- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu venkovní prostor před budovou /při pohledu zvenčí/ o velikosti 15 m2 pro zřízení venkovní předzahrádky.

- 3) Dále pronajímatel dává nájemci do nájmu soubor movitých věcí tvořících zařízení a vybavení nebytového prostoru. Soupis je uveden v příloze.

čl. 3 – Účel nájmu

Uvedené prostory jsou pronajímány v ý l u č n ě k účelu provozování restaurace a ubytování. Kromě souboru movitých věcí uvedených v příl. č. 1 této smlouvy žádné jiné movité věci a žádné další zařízení a vybavení ani bar v prostoru lokálu nejsou ve vlastnictví pronajímatele.

čl. 4 – Doba nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.6.2019 na dobu určitou do 31.5.2021.

čl. 5 – Nájemné

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. 2 účastníci stanovili smluvní cenu dohodou ve výši 12.051,- Kč měsíčně.
- 2) Nájemné je splatné měsíčně počínaje měsícem červen 2019, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce, ze který se nájemné platí.
- 3) Nájemné lze platit na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou, č. účtu 963232349/0800, VS 68, nebo hotově v pokladně Městského úřadu v Rychnově u Jabl.n.N.
- 4) Účastníci považují za včas a řádně zaplacené nájemné, je-li na účet pronajímatele připsáno ve lhůtě splatnosti.
- 5) V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25% ročně z dlužné částky.
- 6) Pronajímatel má právo vždy k 1.3. kalendářního roku zvýšit platné nájemné za užívání nebytových prostor o 1,5 násobek průměrné míry inflace za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného provede pronajímatel písemným oznámením s uvedením průměrné míry inflace a s výpočtem nové výše nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájem prvně od 1.3.2020 o sjednaný násobek průměrné míry inflace za r. 2019. Za průměrnou míru inflace se bere inflace stanovená Českým statistickým úřadem.

čl. 6 – Skončení nájmu

- 1) Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu. Vypověď musí být vždy písemná a doručena druhému účastníku, jinak je neplatná. Vypovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení vypovědi druhé straně. Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu před jejím

ukončením pouze z důvodu nedodržování smluvních podmínek či neplacení nájemného a záloh na služby včas a ve správné výši.

- 2) Nájemce je povinen do posledního dne výpovědní lhůty předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebování, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 3) O předání předmětu nájmu se sepiše protokol, kde se kromě běžných záležitostí uvede i stav předaných prostor a vybavení, popř. závady či škody a jejich rozsah, způsob odstranění nebo finanční náhrady a její splatnost.
- 4) Výpověď se doručuje na poslední známou adresu účastníka a za doručenou se považuje tehdy, jestliže ji ten, komu je určena, převzal osobně nebo prostřednictvím pošty. Pro případ, že ten, komu je určena, její převzetí odmítne nebo odmítne potvrdit převzetí, považuje se okamžikem odmítnutí výpověď za doručenou. Je-li písemnost uložena u pošty k vyzvednutí a účastník ji nepřevzme do 10 dnů od uložení, považuje se písemnost za doručenou uplynutím posledního dne této lhůty.

čl. 7 – Práva a povinnosti

- 1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce potvrzuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k účelu nájmu.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanoveném v této smlouvě.
- 3) Nájemce není oprávněn dát nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za podnájem se nepovažuje provozování ubytování. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na případného podnájemce.
- 4) Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to v rozsahu zde uvedeném:
 - a) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a výměny podlahových krytin, prahů a lišt, malby a nátěry vnitřních stěn a konstrukcí.
 - b) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - f) Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových

uzávěrek, odsavačů par, digestoře, sprchy, umyvadel, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy a pravidelné servisní prohlídky kamen na plyn, kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového vytápění. Za drobné opravy jsou též považovány výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozích odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč (bez DPH). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Nájemce odpovídá i za škodu způsobenou zákazníky na předmětu nájmu a nájemce je povinen na své náklady tyto škody okamžitě odstranit.

- 5) Nájemce je povinen na své náklady provádět 1x ročně servisní prohlídku a čištění plynového kotle. Doklad o servisní prohlídce provedené odbornou firmou je nájemce povinen předložit pronajímateli do 30 dnů od provedení práce.
- 6) Nájemce je povinen počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda a nedošlo k jejich poškození.
- 7) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav hrozících či vzniklých havárií a umožnit pronajímateli jejich provedení či odstranění, ledaže by šlo o poškození vzniklé zaviněním nájemce. V tom případě je nájemce povinen poškození bez zbytečného odkladu na své náklady odstranit a věc uvést do původního stavu.
- 8) Nájemce je oprávněn na vlastní náklady provádět stavební či jiné úpravy (kromě běžné údržby a běžných oprav) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě udělení souhlasu k takovým úpravám účastníci zároveň uzavřou dohodu o způsobu financování úprav a o případném vypořádání nákladů po skončení nájmu.
- 9) Nájemce je povinen uzavřít samostatnou smlouvu o dodávkách elektrické energie a plynu s registrovaným dodavatelem a hradit ze svého náklady za služby v souvislosti s nájmem prostor, a to přímo jednotlivým dodavatelům. Jedná se zejm. o tyto služby:
 - odvoz a likvidace odpadu
 - spotřeba plynu pro vytápění a TUV
 - spotřeba elektrické energie

- 10) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy na poskytované služby:
záloha na vodné a stočné ve výši 2.000,- Kč/měs. a záloha na kominické práce ve výši 50,- Kč/měs., celkem 2.050,- Kč měsíčně.
Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným.
V případě prodlení s platbou zálohy na služby je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 25% ročně z dlužné částky.
Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohu s ohledem na zvýšení ceny od dodavatele s přihlédnutím ke spotřebě za předešlé období.
Pronajímatel provede nejméně 1x ročně vyúčtování spotřeby dle stavu podružných vodoměrů, které evidují odběr v pronajatém prostoru. Doplatek příp. přeplatek je splatný ve lhůtě 30 dnů od vyúčtování.
- 11) Nájemce je povinen zajistit řádný úklid sněhu v prostoru před budovou.
- 12) Nájemce je povinen v případě prací na fasádě nebo střeše budovy uvolnit na své náklady venkovní prostor s předzahrádkou na dobu provádění prací.
- 13) Nájemce odpovídá za to, že provozování restaurace i ubytování bude v souladu s právními předpisy, zejména hygienickými. Náklady spojené s uvedením prostor do souladu s právními předpisy nese nájemce ze svého.
- 14) Nájemce je povinen nechat zprůchodněný nouzový únikový východ, vedoucí z galerie sousedícího kulturního sálu do prostor chodby 2. NP pronajatého prostoru. Spojovací dveře únikového východu budou uzamčeny pronajímatelem.
- 15) Nájemce je srozuměn s tím, že v prostoru nájmu mohou místní občanská sdružení či zájmové spolky pořádat kulturní akce (např. zábavy, plesy) a že je povinen prostory v I. podzemním podlaží a prostory v I. nadzemním podlaží vlevo i vpravo od hlavního vstupu do budovy, dát do krátkodobého užívání těmto sdružením či spolkům. Tyto akce se mohou konat maximálně 7 dnů v roce. O konání akce a povinnosti umožnit užívání uvedených prostor bude nájemce předem informován pronajímatelem. Ohledně příp. použití svého zařízení a vybavení se nájemce dohodne s občanským sdružením či spolkem.

čl. 9 – Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva se v ostatním řídí ustanoveními z.č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 2) Veškeré doplňky této smlouvy musí být v písemné formě a podepsány všemi účastníky, jinak jsou neplatné.
- 3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního účastníka a účinnosti dnem 1.6.2019.

Úmysl pronájmu nebytových prostor bez II. NP byl vyvěšen na úřední desce od 26.11.2018 do 20.5.2019, úmysl pronájmu II NP byl vyvěšen na úřední desce od 29.4.2019 do 20.5.2019. O nájmu rozhodla rada města Rychnova u Jablonce nad Nisou dne 13.5.2019 usnesením č. 82/05/19.

Na důkaz toho, že obsah smlouvy odpovídá svobodné a vážné vůli účastníků a že nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek ji jeden každý účastník takto vlastnoručně podepisuje.

V Rychnově u Jablonce nad Nisou dne 27.5.2019



Město Rychnov u Jablonce nad Nisou*
zast. BC. Tomášem Levinským – starostou
pronajímatel



Česlová Petra
nájemce