

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

Město Kutná Hora,

se sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora,
zastoupené starostou panem Mgr. Lukášem Seifertem, zastoupeným na základě Plné moci
ze dne 25.10.2022, ve věcech podepisování smluv, včetně dodatků a dohod o ukončení
smluv, vedoucí odboru správy majetku paní Ing. Blankou Maternovou
IČ: 00236195
DIČ: CZ00236195
na straně jedné
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Mgr. Lada Bartošová

se sídlem Suchdol 141, PSČ 285 02 Suchdol
IČO: 04797701
DIČ: CZ8457210839
na straně druhé
(dále jen „**nájemce**“)

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

1.

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1073, jehož součástí je stavba č.p. 154, ul. Šultysova, vše v k.ú. Kutná Hora, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

2.

- 2.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání v I. patře objektu uvedeném v čl. 1.1. této smlouvy tak, jak je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č.1, a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem provozování kanceláří Muzea čokolády & čokoládovny.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá.
- 2.3. Nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

3.

- 3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od **30.4.2024 na dobu neurčitou** s tříměsíční výpovědní dobou. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní lhůta 15 dnů a počíná

běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

- 3.3. V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal. Při skončení nájmu si může nájemce pouze s písemným souhlasem pronajímatele oddělit a vzít si to, co do předmětu nájmu vložil vlastním nákladem. Pokud pronajímatel k oddělení souhlas nedá, vzdává se nájemce nároku na náhradu svých nákladů.

4.

- 4.1. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 64.000,- Kč + DPH v zákonné výši**.
- 4.2. Nájemné bude nájemcem hrazeno **čtvrtletně předem** nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tzn. 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října) **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 16.000,- Kč + DPH v zákonné výši** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán neprodleně po podpisu této smlouvy.
- 4.3. V případě, že bude nájemce v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.
- 4.4. Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad – splátkový kalendář nájemci vždy minimálně 10 kalendářních dnů před datem splatnosti první platby uvedené ve splátkovém kalendáři. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky č. 395uqwt.
- 4.5. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. ledna toho kterého roku tak, že nájemné se zvýší poměrně s ohledem na míru inflace v uplynulém roce vyhlášenou příslušným státním orgánem. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného. V případě, že pronajímatel své právo na zvýšení nájemného dle míry inflace nevyužije, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoliv z následujících kalendářních roků o kumulovanou míru inflace za období od posledního zvýšení, s tím, že nájemné v takto stanovené výši je nájemce povinen platit až za období od 1. ledna toho roku, v němž pronajímatel zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení uplatnil. Nájemce o této skutečnosti bude informován nejpozději do 30.4. daného roku.

5.

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné, srážková voda, el. energie, topení, komín a úklid společných prostor) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách** vždy nejpozději do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října **ve výši 7.630,- Kč včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** (vodné, stočné činí 450,- Kč, srážková voda činí 150,- Kč, el. energie činí 2.000,- Kč, topení činí 5.000,- Kč a komín činí 30,- Kč) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Kutné Hoře č. 444 560 359/0800. Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad – platební kalendář nájemci vždy minimálně 10 kalendářních dnů před datem splatnosti první platby uvedené ve splátkovém kalendáři. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky č. 395uqwt.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování a to následovně:

- a) vodné, stočné – dle spotřeby na základě odečtu podružného vodoměru pro kanceláře v I. patře předmětné budovy a to poměrem počtu osob, které za zúčtovací období užívaly tyto kanceláře,
- b) srážková voda – dle m² užívané podlahové plochy předmětu nájmu,
- c) elektrická energie – dle spotřeby na základě odečtu podružného elektroměru a dle m² užívané podlahové plochy předmětu nájmu,
- d) topení – bude účtováno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj s tím, že náklady budou rozděleny na 50% základní složky a 50% spotřební složky. Základní složka bude rozdělena podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše v zúčtovací jednotce a spotřební složka bude rozdělena úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie.
- e) úklid společných prostor – poměrně počtem užívaných kanceláří vypůjčitelem k celkovému počtu kanceláří v I. patře předmětné budovy.
- f) komín – bude účtován poměrem podle počtu prostor v zúčtovací jednotce.

- 5.2. Pronajímatel se zavazuje, že provede vyúčtování služeb. Vyúčtování bude provedeno nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do 30.4. běžného roku s tím, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné nejpozději do 31.7. běžného roku. Zúčtovacím obdobím se rozumí jeden kalendářní rok.
- 5.3. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

6.

- 6.1. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu nemovitou věc uvedenou v čl. 1.1. této smlouvy v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je vůlí nájemce.
- 6.2. Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání nemovité věci a umožní pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem odstranění závad. Pronajímatel provede odstranění závady podle předchozí věty bez zbytečného odkladu. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na nemovité věci nebo na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti.
- 6.3. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x ročně.
- 6.5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho zařízení obdobně, jak je uvedeno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (viz příloha č. 2), pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.
- 6.6. Stavební úpravy nebo jakékoli jiné změny předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu nebo

stavební úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu nebo stavebními úpravami ke zhodnocení, vzdává se nájemce práva požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení při skončení nájmu. Nájemce se vzdává náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Nedojde-li mezi smluvními stranami k jiné dohodě, nájemce se rovněž vzdává nároku požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu provedením jakýchkoli úprav nebo změn. Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.

- 6.7. Nájemce se zavazuje, že na své náklady provede kroky potřebné k vydání rozhodnutí povolující změnu užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v čl. 2.1. této smlouvy, pokud je rozhodnutí o změně užívání třeba. Pokud si změna užívání vyžádá náklady, nese je ze svého nájemce a vzdává se nároku na jejich náhradu, a to i na vyrovnání s pronajímatelem při skončení nájmu v případě, že dojde ke zhodnocení předmětu nájmu.
- 6.8. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat předmět nájmu pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku 2.1. této smlouvy. V případě, že toto ustanovení nebude ze strany nájemce dodrženo, je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní doba činí 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

7.

- 7.1. Smluvní strany sjednávají, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. Při skončení nájmu ze strany pronajímatele se tedy nájemce vzdává jakéhokoliv nároku uvedeného v ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2. Tato nájemní smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, obsahuje-li informace či metadata, které se dle tohoto zákona obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření pronajímatel. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem a účinností dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., není-li smluvními stranami sjednáno datum pozdější.

8.

- 8.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
- 8.2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a smluvními stranami podepsanými dodatky, které jsou postupně číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.3. Smluvní strany této nájemní smlouvy prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

8.4. Před podpisem si strany tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

Město Kutná Hora prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky pro platnost této nájemní smlouvy, vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr na pronájem předmětných prostor byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách a webových stránkách Města Kutná Hora ve dnech od 25.3.2024 do 11.4.2024 dle zákona č. 128/2000 Sb.; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města.

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kutná Hora č. R/380/24 ze dne 24.4.2024 podle ust. § 102 odst. 3 výše uvedeného zákona.

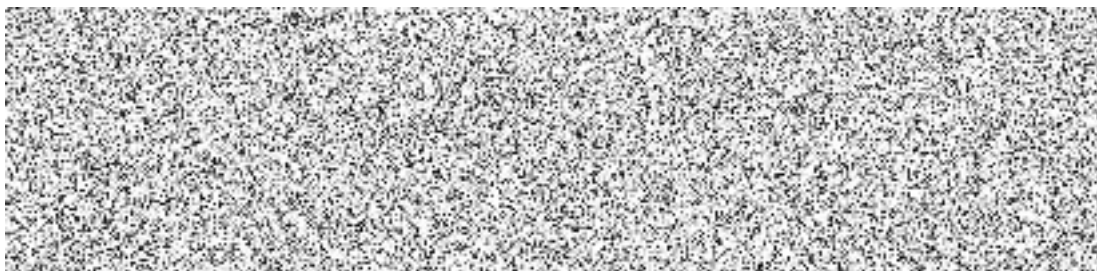
V Kutné Hoře dne 29.4.2024

.....

Město Kutná Hora
pronajímatel

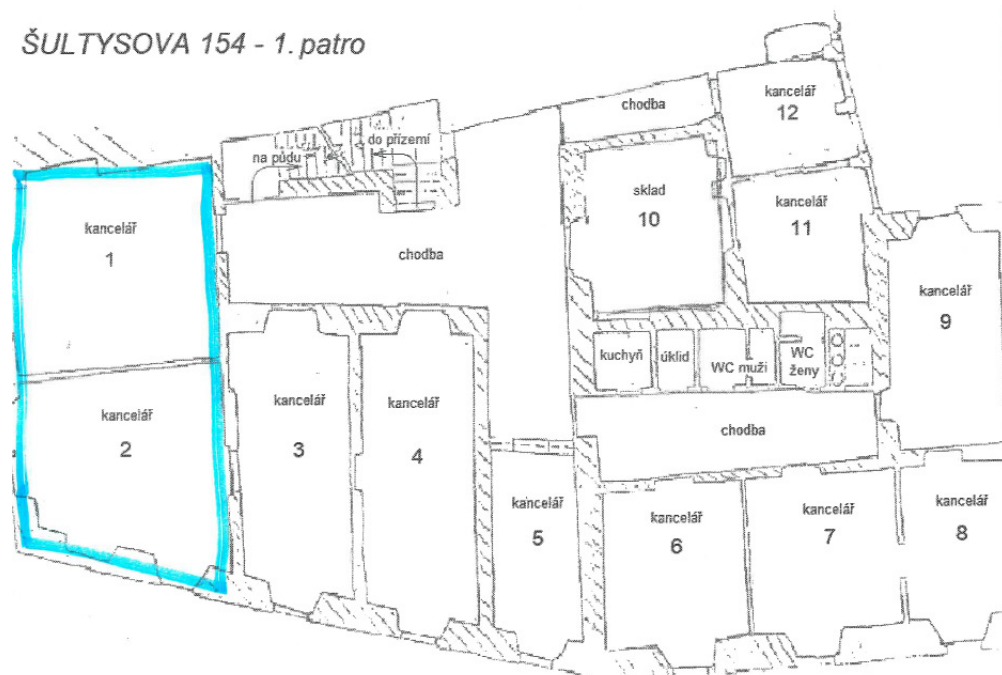
.....

Mgr. Lada Bartošová
nájemce



Příloha č. 1

ŠULTYSOVA 154 - 1. patro



PŘÍLOHA č. 2

Příloha č. 1

Předpis č. 308/2015 Sb.
NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1**Úvodní ustanovení**

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2**Běžná údržba bytu**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svistým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3**Drobné opravy bytu**

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4**Drobné opravy podle věcného vymezení**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahu a listů,
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu, opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů

teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, západkových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mšicích baterií, sprch, ohřeváčů vody, bidetů, umyvadel, van, vylevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečetích trub, varičů, infrazářičů,

kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrinu, koutřovodů, kotlů etážového topení na elektrinu, kapalná a plynná paliva, koutřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se

dopravu a jiné opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5**Drobné opravy podle výše nákladů**

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Považují-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 se do nákladů na tuto opravu nepočítávají a hraří je nájemce.

§ 6**Roční limit nákladů**

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu, podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7**Účinnost**

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.