


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

**Lutan s.r.o.**

se sídlem Benátecká Vrutice 16, 289 23 Milovice  
IČ: 062 92 755  
zastoupený jednatelem   
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. 597/3 v k.ú. Sedlec u Kutné Hory, jehož součástí je stavba č.p. 17, ul. Cihlářská, 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 nebytové prostory v I. patře budovy uvedené v čl. I. této smlouvy tak, jak jsou zakresleny v situačním plánu, který je přílohou č. 1, a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem zřízení zázemí řidičů autobusových linek PID.
- 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 **1.3.2025 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 vyklizený, 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 13.500 Kč + DPH v zákonné výši.

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. 3.375 Kč + DPH v zákonné výši** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán neprodleně po podpisu této smlouvy.

**Nájemné za období od 1.3.2025 do 31.3.2025 ve výši 1.361,25 Kč bude uhrazeno do 20.3.2025** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Kutné Hoře č. 444 560 359/0800.

- 4.2. 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 0,4% z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany tedy vylučují aplikaci § 2050 občanského zákoníku.
- 4.3. 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: **jexngqa**.
- 4.4. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 4.5. 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 zveřejněnou průměrnou roční míru inflace indexu spotřebitelských cen 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, odvoz fekálií, el. energie, plyn a úklid) **ve výši 8.400 Kč včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** (vodné činí 1.200 Kč, odvoz fekálií činí 500 Kč, el. energie činí 2.000 Kč, plyn činí 200 Kč a úklid činí 4.500 Kč) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách ve výši ¼ celkové zálohy, a to** vždy nejpozději do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Kutné Hoře č. 444 560 359/0800. Poměrná část zálohy na služby **na období 1.3.2025 – 31.3.2025 činí 700 Kč včetně daně z přidané hodnoty** v zákonné výši. 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: **jexngqa**.

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

- a) vodné – bude účtováno 8 m<sup>3</sup>/osoba/rok, při uzavření této smlouvy bylo sjednáno, že prostory bude užívat 10 osob
- b) odvoz fekálií – bude účtováno 8m<sup>3</sup>/osoba/rok, při uzavření této smlouvy bylo sjednáno, že prostory bude užívat 10 osob
- c) elektrická energie – bude účtováno 1.200 kWh/rok, pevné platby budou účtovány ve výši 3,5 % z fakturované částky od dodavatele
- d) plyn – bude účtován ve výši 3,5 % z fakturované částky od dodavatele
- e) úklid – za pronajaté prostory a společné prostory (chodba a WC) bude účtována částka poměrem dle počtu nájemců, kteří v zúčtovacím období společné prostory užívají

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 bezodkladně 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 účinnosti 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 od 15.1.2025 do 5.2.2025 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/132/25 ze dne 12.2.2025 podle ust. § 102 odst. 3 výše uvedeného zákona.

### Přílohy

- č. 1 situační pláněk
- č. 2 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

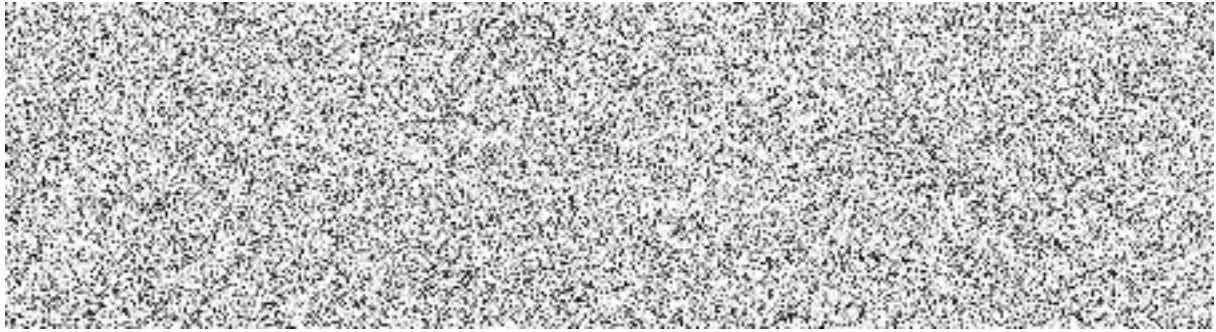
V Kutné Hoře dne .....28.2.2025...

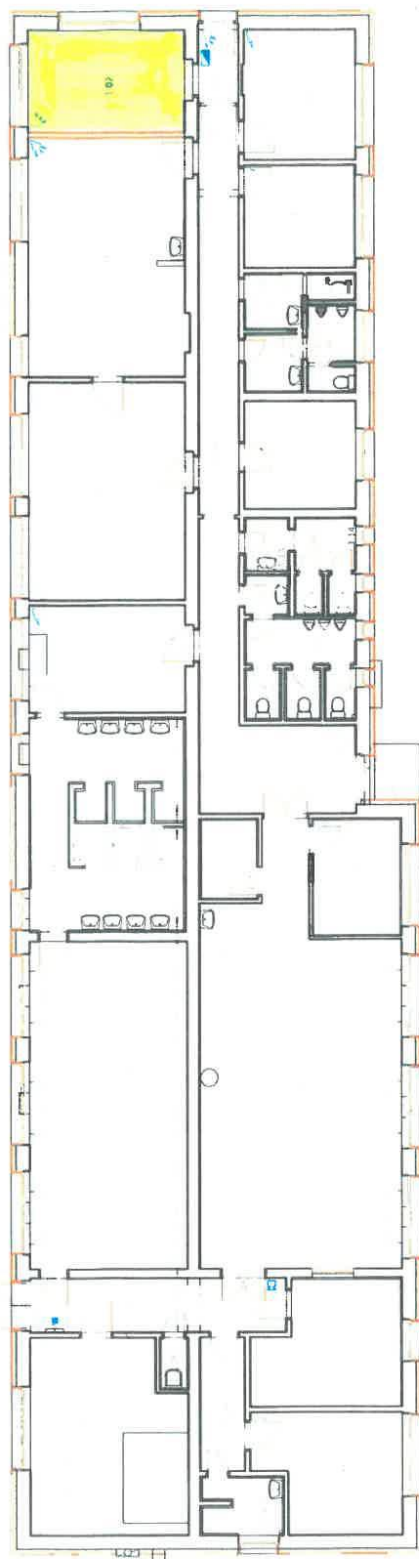
.....

**Město Kutná Hora**  
**pronajímatel**

.....

**Lutan s.r.o.**  
**nájemce**





Příloha č. 2

**Předpis č. 308/2015 Sb.**  
**NAŘÍZENÍ VLÁDY**  
**ze dne 26. října 2015**  
**o vymezení pojmů 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 krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým 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 hlav 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

- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b)** opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c)** 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, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h)** opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně 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. 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí 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/m<sup>2</sup> 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.