

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

Berneboneber s.r.o.

se sídlem Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8

IČ: 10771981

DIČ: CZ10771981

za kterou jedná  jednatel

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. 4 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 část pozemku p.č. 4 v k.ú. Kutná Hora, za účelem umístění terasy, kiosku, posezení a dále kamenný domek a sklad, oba bez č.p., které jsou součástí uvedeného pozemku, za účelem provozování občerstvení, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k této smlouvě.
- 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 **1.4.2024 na dobu určitou 5 let, tj. do 1.4.2029.**
- 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 104.460,- 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. 26.115,- Kč + DPH v zákonné výši** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán 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 0,4 % z dlužné částky bez DPH 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 ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 4.4. 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 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.
- 4.7. Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání předmětu nájmu, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.

5.

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné a el. energie) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách** vždy nejpozději do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října **ve výši 28.000,- Kč včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** (vodné, stočné, srážková voda činí 2.500,- Kč a el. energie činí 25.500 Kč) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Kutné Hoře č. 444 560 359/0800. 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 jehož číslo nebo označení a stav bude uveden v předávacím protokolu,
 - b) elektrická energie – dle spotřeby na základě odečtu podružného elektroměru jehož číslo nebo označení a stav bude uveden v předávacím protokolu.
- 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 pojištěnou 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. Nájemce se zavazuje, že případné stavební úpravy, stavební či jakékoliv jiné práce či jakékoliv změny předmětu nájmu bude činit tak, aby žádným způsobem neohrozil či nerušil nahlášené kulturní a společenské akce v rámci parku pod Vlašským dvorem (Breüerovy sady) – tj. zejména práce nezahajoval a neprováděl v termínu konání těchto akcí, práce skončil či přerušil v dostatečném časovém předstihu před konáním takových akcí a případné přerušené práce zabezpečil (a to i vizuálně) tak, aby tyto žádným způsobem nerušily či neohrožily tyto akce. V případě, že nájemce tento svůj závazek poruší, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 3.500,- Kč za každý, byť započatý den prodlení s dodržením tohoto svého závazku. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany tedy vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 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.
- 7.3. Nájem lze rovněž vypovědět v případě, že nájemce hrubě poruší své povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy. V takovém případě je výpovědní doba tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

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 15.1.2025 do 6.2.2025

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/175/25 ze dne 26.2.2025 podle ust. § 102 odst. 3 výše uvedeného zákona.

Přílohy:

- č. 1 – rozsah předmětu nájmu
- č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy
související s užíváním bytu

V Kutné Hoře dne 1.4.2025

.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....
Berneboneber s.r.o.

nájemce