

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

Zoroslav Kunčák

se sídlem Jungmannovo nám. 321, 284 01 Kutná Hora

IČ: 88679616

DIČ: CZ8512099849

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 domu č.p. 321, Jungmannovo náměstí, Kutná Hora, který je součástí pozemku p.č. 2825/3 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 nebytové prostory v I. patře a podkroví nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, tak jak jsou zakresleny v situačním plánu, které jsou přílohou a nedílnou součástí této smlouvy za účelem provozování penzionu (dále jen „**předmět nájmu**“)

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 **1.1.2026 na dobu určitou do 31.8.2026**.

3.2. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za nájemné po dobu trvání smlouvy ve výši 220.960,42 Kč včetně DPH a je splatné následovně:

- za období od 1.1. - 31.3.2026 ve výši 82.860,21 Kč včetně DPH v platné výši, splatné do 10.1.2026

- za období od 1.4. - 30.6.2026 ve výši 82.860,21 Kč včetně DPH v platné výši, splatné do 10.4.2026

- za období od 1.7. - 31.8.2026 ve výši 55.240 Kč včetně DPH v platné výši, splatné do 10.7.2026

na účet pronajímatele č. 444560359/0800 pod VS: 4010321104. Na platby bude vystaven daňový doklad.

- 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. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.
Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených do užívaných prostorů je vůlí nájemce.

5.

- 5.1. Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu a umožní pronajímateli vstup do těchto prostorů za účelem odstranění závad.

6.

- 6.1. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.
6.2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej v tomto stavu přejímá.

7.

- 7.1 Stavební úpravy nebo jakékoliv 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.

8.

- 8.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném, provozuschopném stavu. Dále 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.

- 8.2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit vlastním nákladem provedení pravidelných revizí el. zařízení, hasicích přístrojů a dále je povinen tyto revize neprodleně předkládat pronajímateli, aby případné zjištěné závady mohly být ve stanovených termínech odstraněny a to v termínech, které jsou pro tato zařízení stanoveny v právních předpisech či normách. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinnosti na straně nájemce a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu odstoupit od této smlouvy. V případě, že by došlo v souvislosti s nedodržením termínu pravidelných revizí a kontrol k jakékoliv škodě, tak veškerá odpovědnost je na nájemci, který kontroly a revize nezajistil.
- 8.3 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.

9.

- 9.1. Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné, srážková voda, topení, elektřina) následovně:
- za období od 1.1. – 31.3.2026 ve výši 50.200,- Kč včetně DPH v platné výši
 - za období od 1.4. – 30.6.2026 ve výši 50.200,- Kč včetně DPH v platné výši
 - za období od 1.7. – 31.8.2026 ve výši 33.467,- Kč včetně DPH v platné výši
- společně s nájemným, dle pokynů výše.
- 9.2. 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.
- 9.3. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

10.

- 10.1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat předmět nájmu pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku 2. této smlouvy.
- 10.2. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory udržovat v řádném, provozu schopném stavu. Dále se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostorů, tj. malování, nátěry, apod.

Nájemce je povinen zajistit čistotu, pořádek a úklid společných prostor společně s ostatními nájemci nemovitosti. V tom případě jsou nájemci povinni:

- mýt schody a chodby
- čistit schodišťová okna, zábradlí, vchodové dveře a osvětlovací zařízení

Pokud nájemci tuto svou povinnost nesplní, bude toto zajištěno pronajímatelem a náklady s tím spojené budou rozúčtovány rovným dílem všem nájemcům nemovitosti.

Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor přilehlých k předmětné nemovitosti, zejména úklid sněhu z chodníků v zimním období.

Nájemce se zavazuje nahradit škodu, která vznikne pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku nesplnění výše uvedených povinností.

- 10.3. V případě, že výše uvedené ustanovení nebudou ze strany nájemce dodrženy, je toto důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní doba činí 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
- 10.4. 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 0,5 % 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.
- 10.5. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 10.6. 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 jakéhokoli nároku uvedeného v ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

11.

- 11.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
- 11.2. 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.
- 11.3. Smluvní strany této smlouvy o pronájmu 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.
Před podpisem si smluvní strany tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
- 11.4. Tato 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 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 jeho uzavření půjčitel.
- 11.5. 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.

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“.

Záměr města na pronájem nebytových prostor v č.p. 321 Jungmannovo náměstí, Kutná Hora byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 22.10.2025 do 11.11.2025 podle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kutná Hora č. R/1109/25 ze dne 19.11.2025 podle § 102, odst. 3 výše uvedeného zákona.

Příloha č. 1 – situační plánek

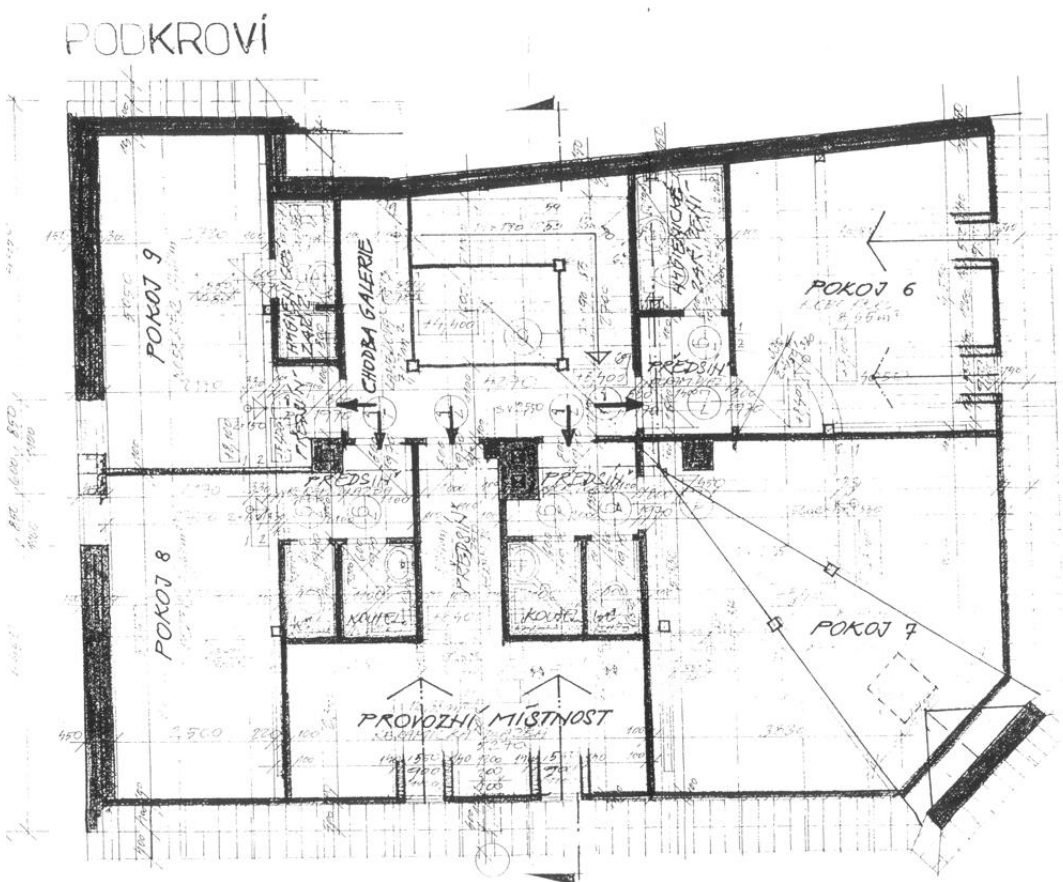
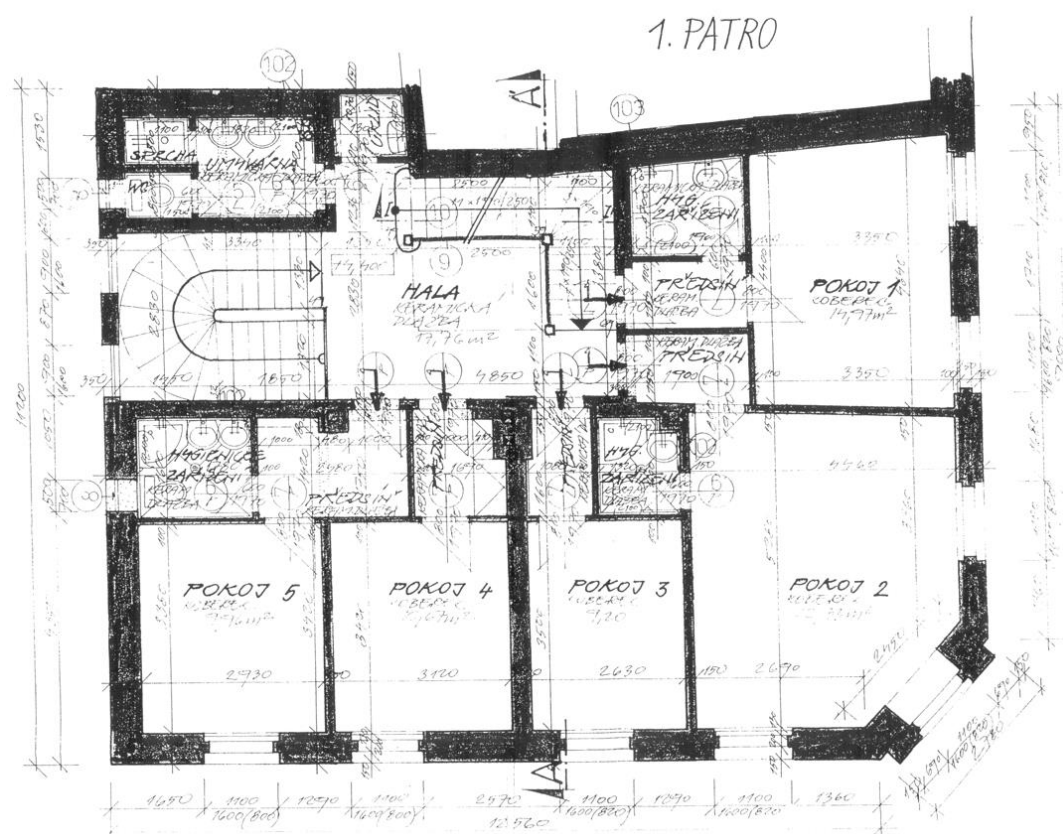
Příloha č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

V Kutné Hoře dne 18.12. 2025

.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....
Zoroslav Kunčák
nájemce

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 krytů, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svýským rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termoelektrických hřevic 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 vnitřních částí podlah, opravy podlahových krytů a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a křik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a 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, zvonečků, domácních 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 vodovodných dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů požáru,

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 lapáčů tuků,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplo a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, záchodových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mýdelnic, baterií, sprch, obřezků vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pécích, trub, vasků, intrazáchodů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, koutřevodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, koutřevodů 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, zejména náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provedl-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 hraří je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

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

(2) Podlahovou plochu 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 nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou podlahovou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.