

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

Ing. Pavel Tomáš PT-SERVIS

se sídlem Náchodská 708/79, Horní Počernice, 19300 Praha 9
IČ: 14972034
DIČ: CZ6310230707
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. 2930/1 o výměře 9.712 m², jehož součástí jsou stavby bez čp/če, pozemku p.č. 2930/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba č.p. 208, ul. Potoční, pozemku p.č. 2949/4 o výměře 193 m² a p.č. 2952/3 o výměře 927 m², vše v k.ú. Kutná Hora, zapsané 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 pozemek p.č. 2930/1 o výměře 9.712 m², jehož součástí jsou stavby bez čp/če, pozemek p.č. 2930/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba č.p. 208, ul. Potoční, část pozemku p.č. 2949/4 o výměře 168 m² a část pozemku p.č. 2952/3 o výměře 407 m², vše v k.ú. Kutná Hora, dle zákresu na snímku katastrální mapy (dále jen „**předmět nájmu**“), který je přílohou č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem realizace rekonstrukce přilehlé stavby č.p. 1, ul. Čáslavská, Kutná Hora – Karlov.
- 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. Smlouva o nájmu se uzavírá na **dobu určitou** od **20.12.2025** do **30.11.2027** s výpovědní dobou 3 měsíce.
- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní doba 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- 3.3. V den ukončení smluvního vztahu se nájemce zavazuje předat nebytové prostory v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k opotřebení při řádném užívání a údržbě.
- 3.4. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 229.813,- Kč + DPH v platné výši**.
- 3.5. 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. 57.453,25 Kč + DPH v platné výši** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán po podpisu této smlouvy.
- 3.6. Nájemné za období od 20.12.2025 do 31.12.2025 ve výši 9.067,68 Kč + DPH bylo nájemcem částečně uhrazeno dne 7.10.2025, zbývá doplatit **2.707.60 Kč + DPH**. Tuto částku se zavazuje nájemce uhradit **do 10.1.2026**.
- 3.7. 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 ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 3.8. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 3.9. 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.

Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání předmětu nájmu, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.

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 (do kterých patří i provádění nových staveb) 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. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy, které se k užívání vztahují, zejména předpisy o protipožární ochraně.
- 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.

9.

- 9.1. Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné), **zálohy ve čtvrtletních splátkách** vždy nejpozději do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října běžného roku **ve výši 3.000,- Kč včetně daně z přidané hodnoty** na účet půjčitele č. 444560359/0800 na základě daňového dokladu - platebního kalendáře.

Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky.

Poměrnou část zálohy na služby za období **od 20.12.2025 do 31.12.2025** ve výši **391,- Kč** včetně daně z přidané hodnoty se nájemce zavazuje uhradit do **10.1.2026**, a to postupem dle výše uvedeného.

- 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.
- 9.4. 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. Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání předmětu nájmu, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

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. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce uzavřel podnájemní smlouvu na předmět nájmu se společností KATMAR CZ s.r.o., IČ: 28988671, se sídlem Kutná Hora - Karlov, Potoční 208, PSČ 28401, za účelem servisně technické činnosti. Nájemci tímto nevzniká nárok na uplatnění podnájmu s jiným subjektem, než je uveden v tomto odstavci.
- 10.3. V případě, že výše uvedené ustanovení nebude ze strany nájemce dodrženo, 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.

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 pronajmout nebytové prostory č.p. 208, ul. Potoční, Kutná Hora byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 19.11.2025 do 6.12.2025 dle zákona č. 128/2000 Sb.; 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/1182/25 ze dne 10.12.2025 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

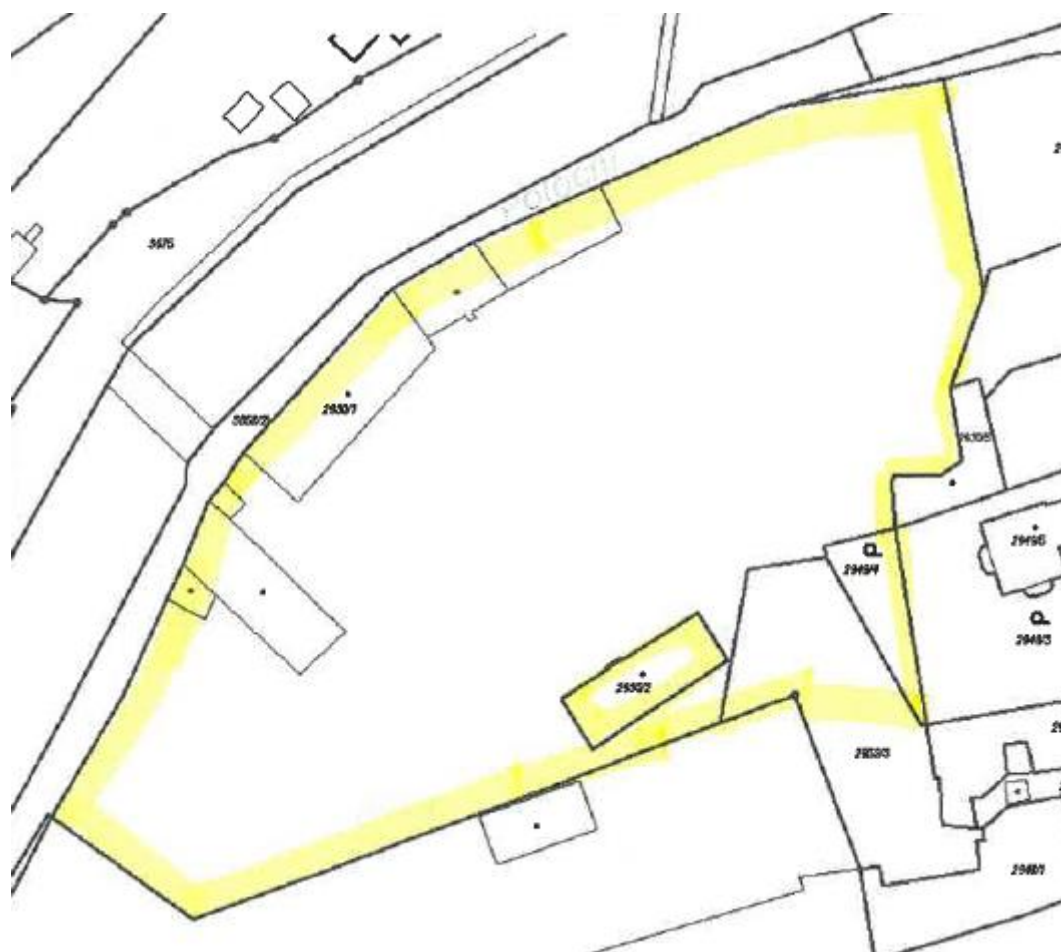
V Kutné Hoře dne 18.12.2025

.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....
Ing. Pavel Tomáš
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 svytlým 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 hřevců s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlaše 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 listů,
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, zámků 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 hlašečů požáru,

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

- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapáčů tuků,

- opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodotěsně teplo a studené vody, opravy hlašečů požáru a hlašečů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- opravy vodovodních výtoků, zábradlových uzavíratek, odsavačů par, digestoří, mýdelnic, spon, ohrádek vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pécích, trub, vasků, intrazáchů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- 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,
- 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

- 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.
- 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.