

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

Smluvní strany :

Pronajímatel:

Sparta Kutná Hora, a.s.

Se sídlem: Lorecká 57, 284 01 Kutná Hora

IC: 25420712

DIČ: CZ 25420712

jednající [REDACTED], předsedou představenstva

bankovní spojení Komerční banka a.s, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Lucie Rokosová, Dis.

[REDACTED]

bytem: [REDACTED]

bankovní spojení Česká spořitelna a.s, [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku dle zák.č. 40/ 1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

I.

Prohlášení stran

1.Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí a to budovy č.p.57, stojící na pozemku parc.č.1933 v katastrálním území Kutná Hora, obec Kutná Hora, část obce Šipší, okres Kutná Hora, jak je vše zapsáno na LV č.5409 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.--- List vlastnictví č.5409 tvoří Přílohu č.1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily v uzavření této smlouvy, a že je oprávněn k jejímu uzavření.-----

2.Nájemce prohlašuje, že je fyzickou osobou podnikající na základě živnostenského listu, což prokazuje touto listinou založenou v Příloze č.2 k této

smlouvě, a že je oprávněn k uzavření této smlouvy. Nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu za účelem využití pronajaté nemovitosti ke své podnikatelské činnosti.---

3. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci dále specifikovanou nemovitost na adrese Lorecká 57 v Kutné Hoře.-----

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nemovitost č.57, stojící na pozemku parc.č.1933 v katastrálním území Kutná Hora, obec Kutná Hora, část obce Šipší, okres Kutná Hora, jak je vše zapsáno na LV č.5409 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora která je tvořena těmito prostory:

- přízemí nemovitosti: pivnice, šatny, skladové zázemí, toalety, chodby a ubytovací část ve dvou podlažích
- první nadzemní podlaží: sál s balkony, restaurace, dva salonky, kuchyň, toalety, chodby

Plánek se specifikací nemovitosti jako Příloha č.3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Nemovitost byla kolaudována jako kulturní dům.-----

3. Předmětem nájmu budou i věci movité, jejichž seznam je uveden v Předávacím protokolu sepsaného pronajímatelem, který tvoří Přílohu č.4 této smlouvě. -----

4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je jim stav nemovitosti oboustranně znám, že jsou stavebně určeny pro účel, pro který se pronajímají, a že touto smlouvou je nájemce přejímá a pronajímatel předává nájemci do užívání ve stavu, v jakém se ke dni účinnosti této smlouvy nacházejí.-----

V případě ukončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu, se kterým se nájemce seznámil v den účinnosti této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení.-----

5. Nájemce není oprávněn dát nemovitost ani její část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.-----

III. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou a s jeho příslušným oprávněním k provozování činnosti uvedené v živnostenském listu.

IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od 1.7.2012 .

V. Výše nájemného, poplatky za služby s nájmem spojené a způsob jejich úhrady.

1. Předmětem nájmu jsou nemovitosti a to konkrétně :

kulturní dům - budova čp. 57


nájemné dohodou ve výši 10.000,- Kč

ubytovna - budova čp.57

nájemné dohodou ve výši 10.000,- Kč

Služby budou fakturovány zálohovou fakturou a to za elektrickou energii a plyn ve výši 60.000,- Kč , vyúčtování skutečné spotřeby za elektrickou energii a plyn bude prováděno dle čl. V.bod 7).

Vodné a stočné bude fakturováno měsíčně dle skutečné spotřeby.

2. Nájemné je splatné vždy k 25.dni měsíce následujícího po měsíci, za který se nájemné hradí a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. , číslo účtu: 

3. Pronajímatel vždy k 10. dni měsíce následujícího po měsíci, za který se nájemné hradí, vystaví a zašle nájemci daňový doklad – fakturu obsahující částku ve výši nájemného za příslušný měsíc, a to se všemi náležitostmi dle platných právních předpisů. Nepřevzetí faktury nájemcem není důvodem pro neuhrazení nájemného řádně a včas. Nájemné je řádně uhrazeno, pokud je v den splatnosti uhrazeno na výše uvedený bankovní účet.

4. První nájemné pro část kulturního domu je splatné na základě faktury pronajímatele dne 25.10.2012.

První nájemné pro část ubytovací je splatné na základě faktury pronajímatele dne 25.8.2012.

5. Vedle nájemného a záloh na služby shora uvedených je nájemce povinen hradit poplatky za odvoz odpadu, používání telefonní linky v rámci svých provozních nákladů a to přímo subjektům poskytujícím tyto služby na základě k tomu uzavřených smluv mezi těmito subjekty a nájemcem.

6. V případě nezaplacení nájemného nebo zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor v termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn kdykoliv, kdy bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním nemovitosti, vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení.-----

7. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatele těchto služeb a výši nákladů, bude pronajímatelem provedeno vyúčtování uhrazených záloh. V případě, že skutečné náklady budou vyšší než zaplacené zálohy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli rozdíl mezi zaplacenými zálohami a skutečnými náklady, které uhradil pronajímatel. V případě, že zaplacené zálohy budou vyšší než skutečné náklady, vrátí pronajímatel rozdíl nájemci. Vypočtený nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. Případný přeplatek je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 30 dnů od dne provedení vyúčtování zaplacených záloh, na základě dodavatelské faktury příslušného dodavatele služby, na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.--

8. V případě, že v době účinnosti této smlouvy dojde k přechodu měny z Kč na EURO, zavazují se obě smluvní strany provést úpravu této smlouvy v souladu s touto skutečností s tím, že pro určení přepočtu nájemného bude rozhodující kurz stanovený Českou národní bankou ke dni přechodu z Kč na EURO.-----

9. Smluvní strany se dohodly na pravidelné valorizaci výše nájemného a záloh na služby spojených s předmětem nájmu směrem nahoru podle meziroční míry inflace Kč na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ, a to ve výši statisticky vykázané meziroční míry inflace spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Valorizace výše úhrady nájemného bude poprvé provedena k 1.4.2013, a to podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ za rok 2012 – index růstu spotřebitelských cen (spotřební koš). Nájemné bude poté upravováno v závislosti na výši inflace každý rok, a to podle klíče uvedeného shora. Změnu ve výši nájmu a záloh na služby oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou vždy do 31. března příslušného roku s účinností od 1.4. běžného roku.-----

VI.

Údržba a úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen v pronajaté nemovitosti zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a opravy vyvolané běžným provozem nebo poškozením, které sám

vyvolal či způsobil nebo byly vyvolány okolnostmi, které mají původ v provozu nájemce, nebo s jeho provozem souvisejí, nebo osobami navštěvujícími nájemce. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu písemně pronajímateli potřebu oprav, k nimž je povinen pronajímatel, jinak odpovídá za vzniklou škodu. Pokud pronajímatel opravu nezajistí, je oprávněn tak učinit sám nájemce na náklady pronajímatele.-----

2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv zásahy do technického stavu pronajaté nemovitosti nebo pevně instalovaných zařízení či jejího příslušenství.-----

3. Pokud smluvní strany zanedbají své povinnosti vyplývající z těchto ujednání, odpovídají za vzniklou škodu, pokud neprokáží, že způsobená škoda nebyla způsobena jejich zaviněním.-----

4. Nájemce se zavazuje, že provedení drobné údržby, oprav či úprav v nemovitosti, k nimž je povinen dle této smlouvy, učiní prostřednictvím k tomu kvalifikovaných osob. Drobnou údržbou, opravou či úpravou se rozumí ta, jejíž výše nepřesáhne měsíčně částku 3.000,-Kč za jednotlivou údržbu, opravu či úpravu.-----

VII.

Obecná pravidla užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a přístup k ní ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro činnost dohodnutou touto smlouvou.-----

2. Při užívání pronajaté nemovitosti a zařízení v objektu je nájemce povinen řídit se povinnostmi vyplývajícími z pokynů pronajímatele Provozním řádem, kterým budou obecně upraveny užívané prostory, vstup, pohyb třetích osob, střežení a uzamykání objektu.-----

3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo osobám, které k tomu pronajímatel použije, vstup do pronajaté nemovitosti ke kontrole stavu majetku přenechaného do nájmu.-----

4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. III. této smlouvy a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.-----

Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklad provedení pravidelných revizí el. zařízení, plynu, hasicích přístrojů, komínů a dalších součástí nemovitostí a je povinen tyto revize předat nájemci. V případě, že z provedených revizí bude

vyplývat nutnost provedení opravy (výměny či rekonstrukce), je pronajímatel povinen takovou opravu provést do 30 dnů od doručení příslušné revize. V případě, že pronajímatel neprovede revizi či opravu do 30 dnů, je nájemce oprávněn tuto opravu provést sám, přičemž pronajímateli oznámí výši nákladů na provedení opravy, kterou doloží příslušnými doklady. O částku nákladů, které nájemce vynaložil na opravy, které byl povinen provést pronajímatel, bude snížena částka nájemného, které je nájemce povinen hradit dle této smlouvy; smluvní strany tímto se započtením svých vzájemných pohledávek dle této věty souhlasí.-----

5. Nájemce, jakož i osoby jej navštěvující, jsou povinny chovat se ohleduplně k jednotlivým prostorům nemovitosti, zabránit jejím znečišťování a poškození. V případě vzniku škody na předmětu nájmu vzniklé jednáním nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit a obnovit původní stav nebo jím způsobenou škodu pronajímateli nahradit. -----

6. Pronajímatel se zavazuje trvale udržovat pořádek společných prostor budovy a jeho bezprostředního okolí, provádět řádný úklid chodníku přiléhajícího k budově, která je předmětem nájmu, zejména pak jeho udržování každoročně v období od října do dubna v bezpečně schůdném stavu při sněhu a náledí.

7. Smluvní strany se zavazují neprovádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Pokud jedna strana tyto své závazky poruší, bere na vědomí, že druhá strana je oprávněna požadovat odstranění těchto úprav a strana, která porušila svoji povinnost je povinna neprodleně tyto úpravy odstranit na vlastní náklad a nahradit vzniklou škodu včetně případně ušlého zisku v plné výši. Dojde-li se souhlasem pronajímatele k technickému zhodnocení předmětu nájmu činností nájemce, v uděleném souhlasu bude současně ujednáno, kdo bude odepisovat vynaložené náklady a jak toto bude vypořádáno při ukončení nájmu.-----

8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí. Nájemce se zavazuje trvale udržovat pořádek v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí, především však provádět důkladný úklid jím používané nemovitosti.-----

9. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.-----

10. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné právní předpisy.-----

11. Nájemce je oprávněn bezplatně, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit v souladu s obecně závaznými právními předpisy a na své náklady na budově, v níž se předmět nájmu nachází, firemní označení. Písemný souhlas pronajímatele se týká vzhledu, velikosti a způsobu umístění firemního označení.-----

12. Nájemce má právo na nerušené a klidné užívání pronajímané nemovitosti bez překážek a přerušení ze strany pronajímatele. Dále má nájemce právo na nepřetržitý přístup do pronajaté nemovitosti 7 dní v týdnu, 24 hodin denně.-----

13. Nájemce má právo na užívání a poskytování veškerých služeb a dodávek podle této smlouvy po celou dobu nájmu. -----

14. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu užívání předmětu nájmu tak, aby dodržel všechny platné právní předpisy, které se této provozní doby týkají. ---

15. Smluvní strany se dohodly, že ke dni předání předmětu nájmu ke smluvenému užívání bude vyhotoven pronajímatelem Protokol o předání a převzetí, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran a obsahující popis faktického stavu předmětu smlouvy ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.-----

16. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. V případě nouze je nájemce povinen pronajímatelům poskytnout náležitou součinnost, v případě běžných prohlídek a oprav je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce 48 hodin před provedením výše uvedených činností, tak, aby nájemce mohl zajistit potřebnou součinnost. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 10.00 hod. do 16.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce (nebo jeho zaměstnanci) v předmětu nájmu přítomen. Současně jsou pronajímatel, či osoby jím pověřené, oprávněny vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu za doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby resp. s vědomím nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. V případě, že nebude objektivně možné zajistit přítomnost nájemce, nebo osoby nájemcem určené a půjde o takový havarijní stav, který bude vyžadovat okamžitý zásah, je pronajímatel povinen zajistit pro vstup do předmětu nájmu třetí nezúčastněnou osobu.-----

Kontaktní osoby nájemce : Lucie ROKOSOVÁ, Dis.

VIII.

Pojištění a odpovědnost za škodu.

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna. Pojištění se vztahuje pouze na škody způsobené poškozením budovy.-----
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených nebo odložených věcech nájemce a třetích osob navštěvujících nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.-----
3. Nájemce prohlašuje, že nejpozději do 30 dnů po převzetí předmětu nájmu uzavře pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při provozní a podnikatelské činnosti na pojistnou částku ve výši odpovídající majetku nájemce umístěnému v předmětu nájmu.-----

IX.

Ukončení účinnosti smlouvy

1. Účinnost této smlouvy uzavřené na dobu neurčitou je možné ukončit písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí.-----
Obecná výpovědní lhůta, kterou může dát nájemce i pronajímatel bez uvedení důvodů, činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.-----
2. Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje nemovitost protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž je povinen ke dni zániku účinnosti této smlouvy nemovitost vyklidit a řádně vyklizenou jí předat pronajímateli či osobě písemně pronajímatelem zmocněné. Veškeré případně pronajímatelem předem písemně odsouhlasené stavební úpravy provedené nájemcem po dni nabytí účinnosti této smlouvy zůstanou v aktuálně existujícím stavu za předem při udělení souhlasu ujednaného vypořádání, půjde-li o technické zhodnocení předmětu nájmu, v opačném případě potom bez poskytnutí jakýchkoliv finančních náhrad ze strany pronajímatele. V předané nemovitosti zůstanou všechny zařizovací předměty, které jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.-----
3. V případě, že bude nájemní smlouva pronajímatelem či nájemcem ukončena, je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem nemovitosti její prohlídku a to za přítomnosti pronajímatele v době před ukončením této smlouvy.-----

4. Po ukončení účinnosti této smlouvy si smluvní strany vypořádají své vzájemné pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy do 30 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu.-----

X. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

1. Nájemce prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nemovitost přebírá bez jakýchkoliv vad, zátěží nebo jiných skutečností, které by mu znemožňovaly její užívání pro činnost dohodnutou touto smlouvou.-----

2. O předání a převzetí nemovitosti, jejího stavu, zařízení, vybavení a stavu na měřidlech byl pořízen Protokol o předání a převzetí podepsaný oběma smluvními stranami, který je jako Příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy.

3. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli nemovitost v souladu s ust. čl. IX. odst. 2 této smlouvy, a dále odstranit firemní označení umístěné na plášti budovy. O předání a převzetí nemovitosti, jejího stavu, zařízení, vybavení a stavu na měřidlech bude pořízen předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.

XI. Závěrečná ujednání

1. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejich ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být posuzována jako neplatná, nečiní to neplatnost celé smlouvy a ujednání této smlouvy v takové části do doby provedení změny písemným dodatkem smluvní strany podřizují zákonné úpravě.-----

2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.40/1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění a předpisy souvisejícími.-----

3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a pronajímatel. Účinností této smlouvy

zanikají veškerá předchozí písemná i ústní ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu této smlouvy. Změny v obsahu této smlouvy je možné činit pouze v písemné formě, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.-----

4. Smluvní strany, resp. jejich zástupci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.-----

5. Veškeré písemné úkony, jejichž doručení druhé smluvní straně je vyžadováno touto smlouvou, se považují za doručené 15 dnem po dni jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít nebo si ji nevyžádá.--

6. Smluvní strany se dohodly, že veškerý platební styk realizovaný mezi nimi v souvislosti s plněním dle této smlouvy bude prováděn bezhotovostním převodem, a to na jejich bankovní účty specifikované v záhlaví a čl.V odst.2 této smlouvy, resp. v této smlouvě.-----

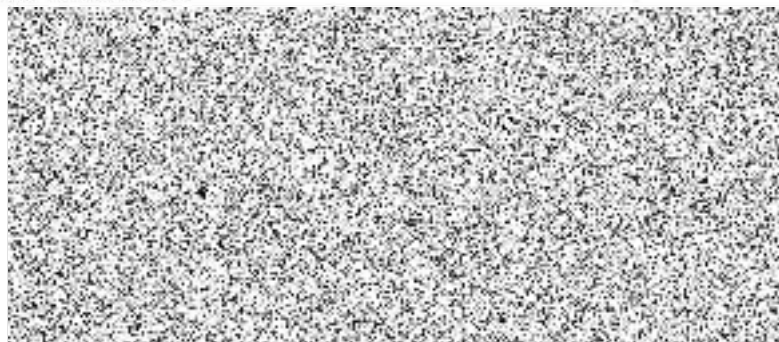
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Právo nájemce užívat předmět nájmu a s tím spojená práva a povinnosti vzniká ke dni **1.7.2012**.-----

8. Účastníci smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tomu připojují pod text smlouvy své vlastnoruční podpisy, resp. vlastnoruční podpisy osob oprávněných za ně jednat.

V Kutné Hoře, dne*2. 7. 2012*.....

Pronajímatel

Nájemce



Přílohy:

1. LV č.5409, k.ú. Kutná Hora
2. Plánek nemovitosti - půdorysy
3. Živnostenské oprávnění nájemce
4. Předávací protokol