

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

Město Kutná Hora,

sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora,

zastoupené vedoucí odboru správy majetku paní Mgr. Bc. Alenou Šorčíkovou

IČ: 00236195

DIČ: CZ00236195

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

spolek „Ošatka“

se sídlem Zámecká 127, Sedlec, 284 03 Kutná Hora,

zastoupený předsedkyní paní [REDACTED], bytem [REDACTED], 284 01 Kutná Hora,

IČ: 227 55 926

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 2165/16, jehož součástí je stavba č.p. 647, č.p. 648 a č.p. 649, Benešova ulice v Kutné Hoře, zapsaný na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v suterénu domu č.p. 649, Benešova ul., Kutná Hora tak, jak jsou zakresleny v situačním plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, za účelem provozování Dětského klubu.

III.

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.6.2016 a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

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 od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

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.

IV.

Předmět nájmu se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 63.731,- Kč** slovy: šedesátitřicetsedmsettřicetjedna koruna česká. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bude nájemcem hrazeno **čtvrtletně předem** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tzn.: I. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. října roku předešlého; II. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. ledna běžného roku; III. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. dubna běžného roku; IV. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. července běžného roku), **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 15.932,75 Kč**, na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Dílčím zdanitelným plněním v období od 1.6.2016 do 30.9.2016 je den 1.6.2016. Na další období je dílčím zdanitelným plněním den splatnosti.

Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad – splátkový kalendář na další období nájemci vždy minimálně 10 kalendářních dnů před datem splatnosti první platby uvedené ve splátkovém kalendáři. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě na e-mailovou adresu: ososatka@gmail.com.

Nájemné za období od 1.6.2016 do 30.9.2016 ve výši 21.185,75 Kč bude uhrazeno na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15.6.2016.

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 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.

Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.

Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného nebo s úhradou za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.

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 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.

V.

Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.

Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je vůlí nájemce.

VI.

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. Nájemce dále umožní pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x ročně.

VII.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na nemovité věci nebo na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajatou věc s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.

Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá.

VIII.

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 na své náklady provede kroky potřebné k vydání rozhodnutí povolující změnu užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v čl. II. 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.

IX.

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 pronajatých prostor a jejich zařízení, jak je rozsah stanoven v následujících odstavcích, pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.

Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) 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,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, pokud se v nebytových prostorech nacházejí.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny předmětů uvedených v odstavci 4) do jejich hodnoty 5.000,- Kč. V případě, že hodnota takového předmětu přesáhne 5.000,- Kč, hradí nájemce částku 5.000,- Kč, zbývající část pak hradí pronajímatel.

Za drobné opravy se považují další opravy pronajatých nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 3), 4), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.

Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, to je nést ze svého náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 4), (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Nájemce se zavazuje udržovat schůdnost prostor přilehlých k nemovité věci, v níž se nacházejí pronajaté prostory, 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.

Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit vlastním nákladem provedení pravidelných revizí el. zařízení, plynu, hasicích přístrojů, komínů a dále je povinen tyto revize neprodleně předkládat pronajímateli, aby případné zjištěné závady mohly být ve stanovených termínech odstraněny.

X.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné, srážková voda, TUV, topení) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách předem** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí **ve výši 5.975,- Kč** (vodné, stočné činí 500,- Kč, srážková voda činí 100,- Kč, TUV činí 375,- Kč, topení činí 5.000,- Kč) **včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** na základě daňového dokladu – platebního kalendáře, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad – platební kalendář na další období nájemci vždy minimálně 10 kalendářních dnů před datem splatnosti první platby uvedené v platebním kalendáři. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě na e-mailovou adresu: ososatka@gmail.com.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování. 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.

Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

Nájemce se zavazuje uhradit zálohu na služby za období od 1.6.2016 do 30.9.2016 ve výši 7.945,- Kč včetně daně z přidané hodnoty (vodné, stočné činí 665,- Kč, srážková voda činí 133,- Kč, TUV činí 499,- Kč a topení činí 6648,- Kč) nejpozději do 15.6.2016 na základě platebního kalendáře. Záloha na další čtvrtletí bude uhrazena dle čl. X. odstavce prvního.

XI.

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 II. 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 od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

XII.

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.

XIII.

Nájemce se zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.

XIV.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

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.

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.

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 města na pronájem předmětných prostor byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 4.2.2016 do 10.3.2016 dle zákona č. 128/2000 Sb.; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města.

Pronájem nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Kutná Hora č. 189/16 ze dne 16.3.2016 a č. 409/16 ze dne 25.5.2016 podle ust. § 102 odst. 2, písm. m) výše uvedeného zákona.

V Kutné Hoře dne 2016

.....

Město Kutná Hora
pronajímatel

.....

„Ošatka“
nájemce

