

**S M L O U V A**  
**o nájmu nebytových prostor**  
**uzavřená dnešního dne mezi**

**MĚSTEM KUTNÁ HORA**, se sídlem Havlíčkovo nám. 552, Kutná Hora, zastoupeným vedoucím odboru správy majetku panem Ing. Martinem Suchánkem

IČ: 00236195

DIČ: CZ00236195

jako *pronajímatelem* na straně jedné

a

**panem Zoroslavem Kunčákem**, ( )

trvalé bydliště Podzáhradná 49, Bratislava, SR

kontaktní adresa: U Jelena 489/12, Kutná Hora

jako *nájemcem* na straně druhé.

I.

Město Kutná Hora je vlastníkem domu č.p. 321 Jungmannovo nám. postaveném na pozemku p.č. 2825/3 v k.ú. Kutná Hora .

Výše uvedená nemovitost je zapsána na LV č.10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora.

II.

Touto smlouvou Město Kutná Hora (dále pronajímatel) přenechává panu Zoroslavě Kunčákovi (dále nájemce) 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 k podnikání za účelem provozování penzionu.

III.

**Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.3.2014 a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.** Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. První výpověď může pronajímatel dát nájemci po datu 1.4.2015.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než 30 dnů, činí výpovědní lhůta 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajaté nebytové prostory v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal.

IV.

Nebytové prostory uvedené v článku č. II. této nájemní smlouvy se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 210.810,- Kč** slovy: dvěštedesettisícsmsetdeset korun českých a je splatné **čtvrtletně předem** nejpozději do 10tého dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tj. 10.ledna, 10.dubna, 10.července, 10.října) **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 52.702,50 Kč**

na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. v Kutné Hoře, číslo účtu 444560359/0800. Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této smlouvy.

To znamená:

- 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.

Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56 zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

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 pronajatých prostorů sloužících podnikání, 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 pronajímaných prostorů je vůlí nájemce.

## VI.

Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání nemovitosti a umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem odstranění závad. Nájemce dále umožní pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovitosti nejméně 2x ročně.

## VII.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na nemovitostech (pronajatých prostorách) 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 znám stav pronajaté nemovitosti a že ji v tomto stavu přejímá.

#### VIII.

Stavební úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vzdává se náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Úpravy budou realizovány jako trvalé. 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 pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy.

#### IX.

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 je povinen v pronajatých prostorech sloužících podnikání 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 provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor přilehlých k pronajímané 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.

#### XI.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání (tj. vodné, stočné, srážková voda, teplo a el. energie společných prostor) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách předem** vždy nejpozději do 10tého dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tj. 10. ledna, 10. dubna, 10. července, 10. října) **ve výši 40.297,50 Kč** (vodné, stočné činí 18.000,- Kč, srážková voda činí 500,- Kč, topení činí 21.297,50 Kč a el. energie spol. prostor činí 500,- Kč) **včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** na účet pronajímatele č. 444560359/0800. Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této nájemní smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování. Termín splatnosti bude uveden v ročním vyúčtování.

Vyúčtování bude provedeno následujícím způsobem:

- vodné a stočné - pevná složka – dle m<sup>2</sup> pronajímané plochy
- vodné a stočné – spotřeba – dle podružného vodoměru
- srážková voda – dle m<sup>2</sup> pronajímané plochy
- topení – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj
- el. energie společných prostor – dle m<sup>2</sup> pronajímané plochy

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

## XII.

Vzhledem k tomu že ke dni 28.2.2014 skončil mezi pronajímatelem a nájemcem smluvní vztah o nájmu nemovitosti č.p. 321 Jungmannovo nám., Kutná Hora, eviduje pronajímatel na kontě nájemce přeplatek ve výši 120.003,- Kč. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel tento přeplatek započte nájemci oproti nájemnému a zálohám na služby za období od 1.3.2014 do 30.6.2014 vyplývající z této nájemní smlouvy s tím, že nájemce rozdíl ve výši 3.967,50 Kč uhradí pronajímateli nejpozději do 14ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.

Nájemné a zálohy na další období budou hrazeny dle čl. IV. a čl. XI. této smlouvy.

## XIII.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajímané nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory 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 lhůta činí 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

## XIV.

Jakékoliv změny ve způsobu užívání nebytových prostor nebo doplnění smlouvy je možné provádět pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

## XV.

Nájemce je povinen plnit úkoly vyplývající ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## XVI.

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

Účastníci 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 účastníci tuto smlouvu řádně přečetli, 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“.

Záměr města na pronájem nebytových prostor v I.patře a v podkroví nemovitosti č.p. 321 Jungmannovo nám. v katastrálním území Kutná Hora byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 8.11.2013 do 5.12.2013 podle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Pronájem nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Kutná Hora č. 44/14 ze dne 22.1.2014 podle § 102 odst. 2, písm. m) výše uvedeného zákona.

V Kutné Hoře dne .....

.....

**Město Kutná Hora**  
**pronajímatel**

.....

**Zoroslav Kunčák**  
**nájemce**

