

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 vedoucí odboru správy majetku paní Ing. Blankou Maternovou

IČO: 00236195

DIČ: CZ00236195

na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Dítě a kůň, z.s. – Sdružení pro hipoterapii

se sídlem č.p. 30, 285 01 Miskovice

zastoupené předsedou paní 

IČO: 61924261

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 výlučným vlastníkem pozemku p.č. 761/37, jehož součástí je stavba č.p. 443, Vítězná ul., v Kutné Hoře, zapsaný na LV č. 10001 pro obec Kutná Hora a katastrální území Sedlec u Kutné Hory u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor - 3 místnosti v přízemí v nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy tak, jak jsou zakresleny v situačním plánu, který je přílohou č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem poskytování sociálních služeb nejenom pro klienty ubytovny.

III.

Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.5.2020 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 12.546,- Kč** slovy: dvanáctisícpětsetčtyřicetšest korun českých. 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** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tzn.: 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října), **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 3.136,50 Kč**, na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Dílčím zdanitelným plněním v období od 1.5.2020 do 30.6.2020 je den 15.5.2020. 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 leh@leh.cz.

Nájemné za období od 1.5.2020 do 30.6.2020 ve výši 2.102,- Kč **bude uhrazeno na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15.5.2020.**

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 případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen toto písemně oznámit pronajímateli, a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala.

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 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. 3), pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.

Nájemce se zavazuje udržovat schůdnost prostor přilehlých k nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu, 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.

X.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné a el. energie) **paušál ve čtvrtletních splátkách** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí **ve výši 4.363,50 Kč** (vodné, stočné činí 578,50 Kč, elektrická energie činí 3.785,- Kč) **včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře.

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

Nájemce se zavazuje uhradit paušál za služby za období od 1.5.2020 do 30.6.2020 ve výši 2.925,- Kč včetně daně z přidané hodnoty nejpozději do 15.5.2020 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.

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěstí či jiného znamení je však povinen s pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností nájemce. Na základě tohoto projednání vydá pronajímatel k umístění svůj písemný souhlas, v němž případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván.

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.

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť 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 jejím uzavření pronajímatel.

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.

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 6.2.2020 do 4.3.2020 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. 235/20 ze dne 8.4.2020 podle ust. § 102 odst. 3 výše uvedeného zákona.

V Kutné Hoře dne 2020

.....

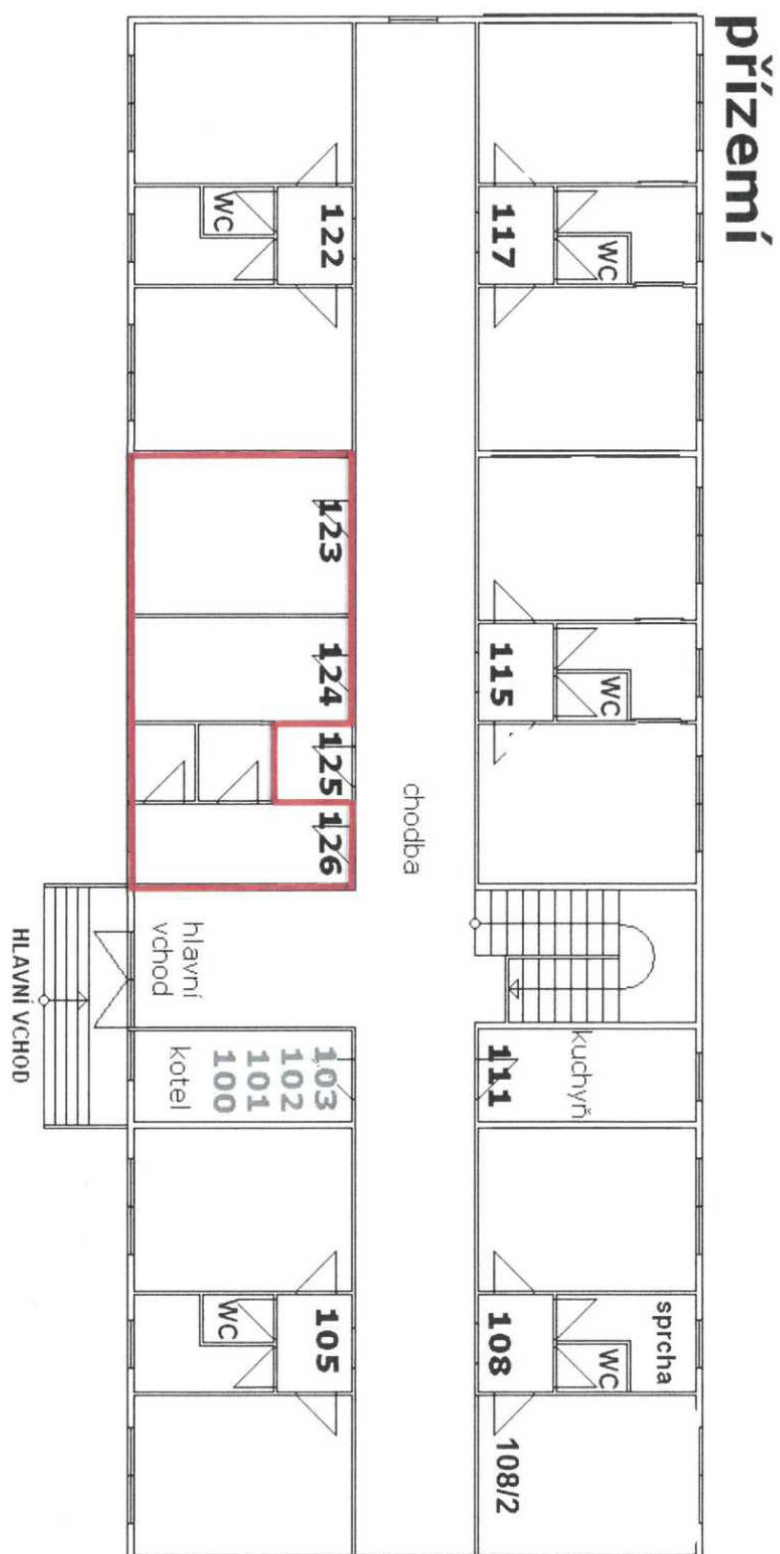
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....

Dítě a kůň, z.s. – Sdružení pro hipoterapii
nájemce



Příloha č. 1



Splátkový kalendář - rozpis nájemného
vydaný dle § 28 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění

Daňový doklad č. 20200268

Pronajímatel
Sídlo: Město Kutná Hora
Havlíčково náměstí 552/1
Kutná Hora
PSC 284 01
00236195
CZ00236195
Česká spořitelna, a.s., č.ú.

IC: Dítě a kůň, z.s. - Sdružení pro hipoterapii
DIC: Miskovice č.p. 30
Bankovní spojení: Miskovice
Sídlo: PSC 28501
61924261

Vítězná č.p.443, NB 101

Variabilní symbol: 4080443103

Nájemné	Účetní období	DUZP	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
	1.5.2020 - 30.6.2020	15.05.2020	15.05.2020	0%	2 102,00	0,00	2 102,00
	1.7.2020 - 30.9.2020	10.07.2020	10.07.2020	0%	3 136,50	0,00	3 136,50
	1.10.2020 - 31.12.2020	10.10.2020	10.10.2020	0%	3 136,50	0,00	3 136,50
							8 375,00

Paušál (vodné, stočné)	Účetní období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
Typ zálohy	Účetní období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
2 měsíce	květen, červen 2020	15.05.2020	10%	352,73	35,27	388,00
čtvrtletní	3/20	10.07.2020	10%	525,91	52,59	578,50
čtvrtletní	4/20	10.10.2020	10%	525,91	52,59	578,50
						1 545,00

Paušál (el. energie)	Účetní období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
Typ zálohy	květen, červen 2020	15.05.2020	21%	2 096,69	440,31	2 537,00
2 měsíce	3/20	10.07.2020	21%	3 128,10	656,90	3 785,00
čtvrtletní	4/20	10.10.2020	21%	3 128,10	656,90	3 785,00

DUZP = datum uskutečnění zdanitelného plnění
Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Příloha č. 1

Předpis č. 308/2015 Sb.

NARIZENÍ VLADY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů 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 krytín, obkládání stěn a čištění zanesených odpadů až ke svíslým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hláskové koutce 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 pronajmatele, 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 vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámku 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, zvonek, domácích 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 vchodových 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 lapačů tuku,

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

g) opravy vodovodních výtoků, západkových uzavírek, odsavačů par, digestoří, mšicích baterií, sprch, ohřevů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečtic, trub, vařičů, infuzářů,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrinu, koutřovodů, kotlů etážového topení na elektrinu, kapalinu a plyná paliva, koutřovodů 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, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-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 nepočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním 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 výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.