



S009P00U79UK

2019/000138/KOM/NS

## Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

**Město Blansko, zastoupené starostou Ing. Jiřím Crhou**

se sídlem nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko

IČO: 00279943

DIČ: CZ00279943

č. účtu: Komerční banka, a.s. pobočka Blansko, [REDACTED]

**na straně jedné, dále jen pronajímatel**

**a**

**Tomáš Fiala**

bytem [REDACTED] Blansko

IČO: 75179768

DIČ: CZ8803224177

ŽL vydán 15.04.2009 pod čj. MMB/0246786/2015

Koncese pro prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin udělena Magistrátem města Brna, Živnostenským úřadem města Brna pod č.j. MMB/0247365/2015

č. účtu: [REDACTED]

**na straně druhé, dále jen nájemce**

### I.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 174-zast. plocha a nádvoří o výměře 2 814 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 149 na ul. Sadová 2, Blansko, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko. Součástí nemovitosti čp. 149 jsou nebytové prostory o celkové výměře 126,22 m<sup>2</sup> v přízemí a suterénu budovy se samostatným vchodem z ulice Hybešovy a vchodem ze dvora z ulice Sadové.

### II.

#### Předmět a účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory specifikované v čl. I. a ve výpočtovém listu, který je přiložen v příloze č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy. K předmětu nájmu přísluší společná chodba a společná úklidová místnost se sousedním nájemcem – výměra těchto prostor je brána 1/2 z celkové výměry. Celková výměra pronajímaných prostor tedy činí 121,37 m<sup>2</sup>.

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory specifikované v čl. I. smlouvy nájemci výlučně za účelem vybudování a provozování pivnice a baru.

Nájemce předmět nájmu do nájmu k výše uvedenému účelu přijímá a prohlašuje, že se seznámil s jeho stavem.

### III.

#### Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 01.01.2020.

### IV.

#### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je na základě dohody obou stran stanoveno ve výši **9.000 Kč/měsíc + platná sazba DPH.**

2. Nájemné je splatné **měsíčně**, vždy k 5. dni měsíce, na který se platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné může být uhrazeno hotově v pokladně MěÚ Blansko na nám. Republiky 1, Blansko.

3. Dohodnuté nájemné bude počínaje rokem 2021 pravidelně každoročně zvyšováno o míru inflace, vyhlášenou ČSÚ. Nájemné bude zvyšováno o míru inflace jednostranným právním jednáním pronajímatele. Pronajímatel zašle nájemci na vědomí nový výpočtový list, kde bude uveden výpočet nového (o míru inflace zvýšeného) nájemného. Nájemce se zavazuje toto zvýšené nájemné od data stanoveného pronajímatelem hradit. O této změně nebude sepsován dodatek k nájemní smlouvě. Základem pro každé zvýšení nájemného je nájemné za předchozí období.

4. Za opožděnou úhradu nájemného zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení dle § 2 Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. V případě změny předpisu dle platné právní úpravy.

## V.

### Úhrady za služby

1. Teplo nebude účtováno. Prostor není vytápěn z kotelny budovy.

2. Za odběr el. energie se nájemce zavazuje hradit zálohy ve výši 1.500 Kč/měsíc. Celkové vyúčtování bude provedeno za kalendářní rok nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku, a to takto: od celkové faktury od dodavatele bude odečtena spotřeba dle podružného elektroměru (který měří spotřebu sousedního nebytového prostoru) a spotřeba el. energie na společné chodbě a ve společné úklidové místnosti (tato bude vypočítána podle pracovní doby sousedního nájemce vynásobené dvěma 60ti W žárovkami). Zůstatek po odečtu bude vyúčtován nájemci.

3. Za odběr vody se nájemce zavazuje hradit zálohy ve výši 900 Kč/měsíc. Celkové vyúčtování bude provedeno za kalendářní rok nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku, a to takto: od celkové faktury od dodavatele bude odečtena spotřeba vody sousedního nebytového prostoru, která bude účtována dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb., tj. 8 m<sup>3</sup>/rok/osobu (v případě změny vyhlášky dle platné právní úpravy). Zůstatek po odečtu bude vyúčtován nájemci.

4. Zálohy dle odst. 2. a 3. se nájemce zavazuje hradit **měsíčně** vždy k 5. dni měsíce, na který se platí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy společně s úhradou nájmu. Záloha může být hrazena hotově v pokladně MěÚ Blansko.

5. Nájemce je povinen zabezpečit vlastní odpadní nádobu a zajistit její vyvážení na vlastní náklady.

6. Za opožděné hrazení cen služeb zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení dle § 2 Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. V případě změny předpisu dle platné právní úpravy.

## VI.

### Ostatní ujednání smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje plnit povinnosti vlastníka objektu vyplývající pro něj z platných právních předpisů a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu užívání dle této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje, že nepřenechá předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu či užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné předpisy v oblasti požární ochrany a

bezpečnosti a zdraví při práci.

4. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, nakládat s ním s péčí řádného hospodáře a je povinen hradit drobné opravy a běžnou údržbu spojené s obvyklým udržováním, zejména práce uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.

5. Nájemce se zavazuje v případě nutnosti oprav, bez zbytečného odkladu toto nahlásit pronajímateli. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto vznikla pronajímateli nebo třetí osobě. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem, tak bez jeho vlivu.

6. Stavební úpravy, či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu nejpozději do posledního dne nájmu.

8. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nedodržení této povinnosti zakládá povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to do 15ti dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Touto smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody.

9. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu na jeho požádání v předem dohodnutém termínu.

10. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by mohla rušit výkon ostatních uživacích a nájemních práv v objektu, kde se nachází nebytové prostory.

11. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost po celou dobu smluvního vztahu za veškeré škody způsobené pronajímateli nájemcem nebo třetími osobami.

12. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny, § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. Dále se smluvní strany dohodly, že nájemce je povinen veškeré změny hlásit, ust. § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.

13. Průkaz energetické náročnosti budovy byl nájemci předán při podpisu nájemní smlouvy.

14. Smluvní strany se dohodly, že reklamní nápisy je nájemce oprávněn umísťovat na provozovnu pouze po předchozím schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat v předmětu nájmu jakékoli označení. Zákonná fikce souhlasu (§2305 občanského zákoníku) se nepoužije.

## VII.

### Ukončení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah může skončit těmito způsoby:

- písemnou dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí s 3-měsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu, která začne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně
- v případě závažného porušení smlouvy ze strany nájemce písemnou výpovědí s 1-měsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Za závažné porušení smlouvy považují smluvní strany zejména prodlení s placením nájemného a cen služeb spojených s nájmem ve stanovených lhůtách delší než 2 měsíce, užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který je smluvně sjednán nebo přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu či užívání jinému bez souhlasu pronajímatele.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 11.09.2019 do 01.10.2019. Pronájem předmětu nájmu byl schválen na 20. schůzi Rady města Blansko konané dne 08.10.2019 usnesením č. 23. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením č. 24 z 41. schůze Rady města Blansko konané dne 13.09.2016.

2. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zvláštními právními předpisy (zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv,

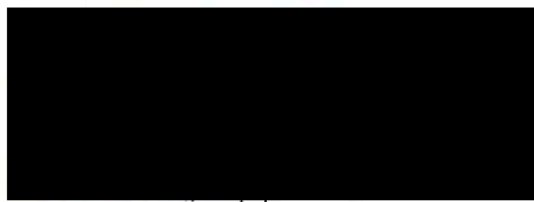
h

uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů). V případě, že tato smlouva bude podléhat povinnému uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí toto uveřejnění Město Blansko.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran s účinností od 01.01.2020.
4. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1 - Výpočtový list a příloha č. 2 - Opravy a údržba hrazené nájemcem.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Jakákoli změna smlouvy je možná pouze písemnou formou, a to dodatkem ke smlouvě za podpisu obou smluvních stran s výjimkou uvedenou čl. IV., odst. 3. této smlouvy.
7. Smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech okolností.

V Blansku dne ..... 18 -11- 2019

v Blansku dne ..... 18 -11- 2019



pronajimatel  
Město Blansko

.....  


nájemce  
Tomáš Fiala

4

**Výpočtový list**

úhrady za užívání nebytových prostor č. 82

Sadová 149/2, Blansko

Platný od: 01.01.2020

na základě smlouvy č.

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory nebytové prostory

Pro vyúčtování je evidováno - osob:	0	Plocha m <sup>2</sup> :	celková	přepočtená	otápěná
			126.23	121.38	0.00

Nájemce objektu: 11-10-0149 -082-02

**Tomáš Fiala**

678 01 Blansko

IČ: 75179768

Vlastník objektu:

**Město Blansko**

nám. Svobody 32/3

678 01 Blansko

IČ: 00279943

**Složka****Úhrada**

Z	Záloha na vodné/stočné	900.00 Kč
N	Smluvní nájemné	10890.00 Kč
Z	Zálohová platba na el. energie	1500.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**Celkem k úhradě měsíčně 13290.00 Kč****Plochy místností**

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m <sup>2</sup>	Nájem
01 vinárna	19.81 m <sup>2</sup>	19.81 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
02 vstupní místnost	15.70 m <sup>2</sup>	15.70 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
03 bar	25.68 m <sup>2</sup>	25.68 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
04 taneční parket	29.89 m <sup>2</sup>	29.89 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
05 chodba k WC	4.92 m <sup>2</sup>	2.46 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
06 úklid	2.50 m <sup>2</sup>	1.25 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
07 soc. zařízení	9.52 m <sup>2</sup>	9.52 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
08 chodba	8.25 m <sup>2</sup>	8.25 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
09 schodiště	7.68 m <sup>2</sup>	7.68 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	0.00 Kč
10 chodba	2.28 m <sup>2</sup>	1.14 m <sup>2</sup>	0.00 Kč/m <sup>2</sup>	0.00 Kč
----- Nájemné za plochu celkem:				0.00 Kč

Opravy a údržba hrazené nájemcem

Kování a zámky:

oprava klíky, olivy, štítku, zámků, vložek do zámků, klíčů, pantů dveří a oken, apod.

Dveře:

menší oprava, výměna dělicích příčlípí a lišt zasklených dveří,

Podlahy:

upevnění, výměna prahu, náhrada podlahových lišt,  
oprava, výměna podlahových krytin

Práce malířské a natěračské

Elektrické zařízení:

oprava výměna vypínačů všeho druhu, zásuvek,  
oprava osvětlovacích těles, popřípadě výměna jejich jednotlivých součástí

h