

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
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ing. Pavel Tomáš 

se sídlem Náchodská 708/79, Praha, PSČ 193 00
IČO: 14972034
(dále jen „**nájemce**“)

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

1.

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 2930/1 o výměře 9.712 m², jehož součástí jsou stavby bez čp/če, pozemku p.č. 2930/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba č.p. 208, Potoční ul., pozemku p.č. 2949/4 o výměře 193 m² a p.č. 2952/3 o výměře 927 m², to vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

2.


- 2.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání pozemek p.č. 2930/1 o výměře 9.712 m², jehož součástí jsou stavby bez čp/če, pozemek p.č. 2930/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba č.p. 208, Potoční ul., část pozemku p.č. 2949/4 o výměře 168 m² a část pozemku p.č. 2952/3 o výměře 407 m², vše v k.ú. Kutná Hora, dle zákresu na snímku katastrální mapy (dále jen „předmět nájmu“), který je přílohou č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem realizace rekonstrukce přilehlé stavby č.p. 1, ul. Čáslavská, Kutná Hora – Karlov.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu na základě předávacího protokolu, v němž budou zaznamenány stavy všech měřidel včetně uvedení počtu klíčů.
- 2.3. Nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

3.

3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od **1.12.2019** na dobu určitou do **30.11.2021**.

- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy po dobu delší 15-ti dnů, činí výpovědní doba 30 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- 3.3. V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej na základě této smlouvy převzal, to vyjma změn způsobených obvyklým užíváním a opotřebením. Stav budov bude zdokumentován v předávacím protokolu.

4.

- 4.1. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za roční nájemné ve výši **220.000,- Kč**, slovy: dvěštedvacettisíkorunčeských. Daň z přidané hodnoty účtována nebude.
- 4.2. Nájemné bude nájemcem hrazeno **čtvrtletně předem** 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. 55.000,- Kč**, na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Dílčím zdanitelným plněním v období od 1.12.2019 do 31.12.2019 je den 1.12.2019. 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: 
- 4.3. Nájemné za období od 1.12.2019 do 31.12.2019 ve výši 18.532,- Kč bude uhrazeno na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15.12.2019.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.

5.

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách předem** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tzn.: 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října) **ve výši 2.000,- 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 e-mailovou adresu: pavel.tomas@pt-servis.cz.

- 5.2. 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. Zúčtovací období počíná dnem 1.1. běžného roku a končí dnem 31.12. běžného roku.
- 5.3. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.
- 5.4. Nájemce se zavazuje uhradit zálohu na služby za období od 1.12.2019 do 31.12.2019 **ve výši 674,- Kč** včetně daně z přidané hodnoty nejpozději do 15.12.2019 na výše uvedený účet pronajímatele. Záloha na další čtvrtletí bude uhrazena dle čl. 5.1. této smlouvy.

6.

- 6.1. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu nemovitou věc uvedenou v čl. 1.1. této smlouvy v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je vůlí nájemce.
- 6.2. Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání nemovité věci a umožní pronajímateli vstup po dohodě konkrétního termínu do předmětu nájmu za účelem odstranění závad. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na nemovité věci nebo na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti.
- 6.3. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po dohodě konkrétního termínu vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 4x ročně.
- 6.5. 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. 4), pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.
- 6.6. 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.
- 6.7. Stavební úpravy nebo jakékoli jiné změny předmětu nájmu, pokud nespádají pod režim běžné údržby, 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.
- 6.8. Nájemce se zavazuje nemovité věci, které jsou předmětem této smlouvy, užívat k účelu uvedenému v čl. 2, odstavci 2.1. této smlouvy, pokud je v souladu se stavebně-právními předpisy, případně se zavazuje na své náklady provést kroky potřebné k vydání rozhodnutí příslušného orgánu, povolující změnu užívání.

- 6.9. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují, zejména předpisy o ochraně zdraví, bezpečnosti práce, protipožární ochraně, ochraně životního prostředí, zvláště proti znečištění ropnými látkami.
- 6.10. 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 2.1. této smlouvy. V případě, že toto ustanovení nebude ze strany nájemce prokazatelně dodrženo, a závadový stav nebude odstraněn ani do 15-ti dnů od písemné výzvy pronajímatele, je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní doba činí 30 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 6.11. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce uzavřel podnájemní smlouvu na předmět nájmu se společností KATMAR s.r.o., IČO 28988671, se sídlem Kutná Hora – Karlov, Potoční 208, PSČ 284 01 za účelem servisně technické činnosti. Nájemci tímto nevzniká nárok na uplatnění podnájmu s jiným subjektem, než je uveden v tomto odstavci.
- 6.12. Nájemce přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy a za důsledky případného nedodržení, zejména se zavazuje nahradit pronajímateli veškerou škodu, která mu vznikne v případě nedodržení výše uvedených povinností.
- 6.13. Nájemce i podnájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu svým obchodním označením – označením sídla a provozovny, štíty, návěstími, informačními a zákazovými tabulemi a značkami a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti 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.

7.

- 7.1. 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 jakéhokoliv nároku uvedeného v ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.

- 7.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a po dvou pronajímatel.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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 smluvní strany 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 nemovitých věcí byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 17.10.2019 do 6.11.2019 dle zákona č. 128/2000 Sb.; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města.

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kutná Hora č. 843/19 ze dne 13.11.2019 podle § 102 výše uvedeného zákona.

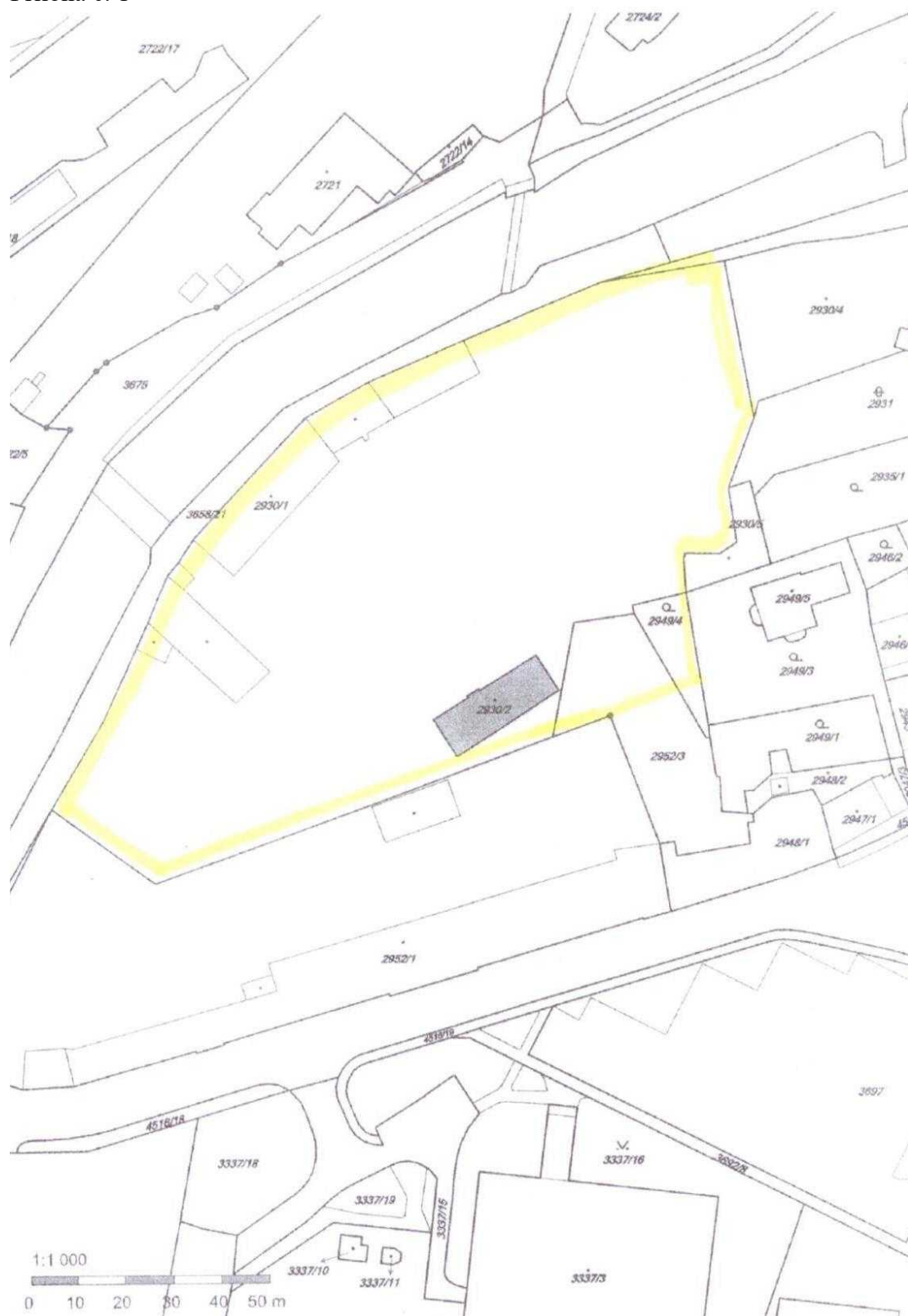
V Kutné Hoře dne

2019

.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....
Ing. Pavel Tomáš
nájemce

Příloha č. 1



Příloha č. 2

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.

20190299

Pronajímatel**Město Kutná Hora**

Sídlo:

Havlíčkovo náměstí 552/1

Kutná Hora

PSC 284 01

00236195

ICO:

CZ00236195

DIC:

Ceská spořitelna, a.s., č.ú. 444560359/0800

Bankovní spojení:

Nájemce**Ing. Tomáš Pavel**

Sídlo:

Náchodská 708/79

Praha

PSC 193 00

14972034

ICO:

DIC:

Bankovní spojení:

Adresa místa:

areál Potoční 208, Kutná Hora, NB 100

Variabilní symbol:

4060208106

Účetní období	DUZP	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
1.12.2019 - 31.12.2019	01.12.2019	15.12.2019	0%	18 532,00	0,00	18 532,00
1.1.2020 - 31.3.2020	10.01.2020	10.01.2020	0%	55 000,00	0,00	55 000,00
1.4.2020 - 30.6.2020	10.04.2020	10.04.2020	0%	55 000,00	0,00	55 000,00
1.7.2020 - 30.9.2020	10.07.2020	10.07.2020	0%	55 000,00	0,00	55 000,00
1.10.2020 - 31.12.2020	10.10.2020	10.10.2020	0%	55 000,00	0,00	55 000,00
						238 532,00

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. 3

Platební kalendář - rozpis záloh

Daňový doklad č. 20190300

Pronajímatel**Město Kutná Hora**

Sídlo:

Havlíčkovo náměstí 552/1
Kutná Hora

ICO:

PSC 284 01

DIC:

00236195

Bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., č.ú. 444560359/0800

Nájemce**Ing. Tomáš Pavel**

Sídlo:

Náchodská 708/79
Praha

ICO:

PSC 193 00

DIC:

14972034

Bankovní spojení:

Adresa místa:

areál Potoční 208, Kutná Hora, NB 100

Variabilní symbol:

4060208106


Předpis zálohových plateb - vodné, stočné

Typ zálohy	Účetní období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
čtvrtletní	4/19	15.12.2019	15%	586,09	87,91	674,00
čtvrtletní	1/20	10.01.2020	15%	1 739,13	260,87	2 000,00
1 měsíc	duben 2020	10.04.2020	15%	573,04	85,96	659,00
						3 333,00

Předpis zálohových plateb - vodné, stočné

Typ zálohy	Účetní období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
2 měsíce	květen-červen 2020	10.05.2020	10%	1 219,09	121,91	1 341,00
čtvrtletní	3/20	10.07.2020	10%	1 818,18	181,82	2 000,00
čtvrtletní	4/20	10.10.2020	10%	1 818,18	181,82	2 000,00
						5 341,00



Zálohové platby provádějte, prosím, ve prospěch účtu č.  kód banky 0800 s variabilním symbolem platby 4060208106 do termínu splatnosti dle tabulky.

**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 krytí, 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 hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře 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 pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

**§ 4
Drobné opravy podle věcného vymezení**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytí a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, 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 pohybu,

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 teplé a studené vody, opravy hlásičů požaru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, západkových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mýcích baterií, sprch, ohřevců vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pecičích trub, varičů, infuzářů,

h) opravy kamen na pevné palivo, plyn a elektrinu, kourňovodů a uzavíracích a reguláčnických 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. Provádějí-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 nezapočítávají 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 u daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou 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 sklepi, 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.