

S M L O U V A
o nájmu nebytových prostor a movitých věcí
uzavřená dnešního dne mezi

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

IC: 00236195

DIČ: CZ00236195

jako *pronajímatelem* na straně jedné

a

panem Romanem Pipkem, (xxxxxxxxxxxxx)

Bytem: xxxxxxxxxxxx, Kutná Hora, PSČ 284 01

IC: 41430930

jako *nájemcem* na straně druhé.

I.

Město Kutná Hora je vlastníkem domu č.p. 190 Potoční ul. postaveného na pozemku p.č. 2932/1, objektu postaveném na pozemku p.č. 2930/6 a pozemků p.č. 2932/1, 2930/6, 2932/2 a p.č. 2930/4 vše v k.ú. Kutná Hora.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č.10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora.

Dále je Město Kutná Hora vlastníkem movitých věcí – válcové stanice na zk. brzd (inv. č. 6-454/02), zvedáku (inv. č. 6-469/01), sloupového zvedáku (inv. č. 6-469/04) a hydraulického zvedáku (inv. č. 6-469/03).

II.

Touto smlouvou Město Kutná Hora (dále pronajímatel) přenechává panu Romanu Pipkovi (dále nájemce) do užívání nebytové prostory v přízemí nemovitosti č.p. 190 Potoční ul., přízemí objektu postaveném na pozemku p.č. 2930/6 a část pozemku p.č. 2930/4 vše v k.ú. Kutná Hora smlouvy tak, jak jsou zakresleny v situačních plánech, které jsou přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, pro předmět podnikání a za účelem provozování autodílny.

Dále Město Kutná Hora přenechává panu Romanu Pipkovi do užívání movité věci uvedené v čl. I. této smlouvy.

III.

Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká dnem 1.8.2013 a uzavírá se na dobu určitou do 31.12.2023.

Výše uvedení účastníci této smlouvy se dohodli, že k předání nebytových prostor dojde dne 1.8.2013. Stav nebytových prostor je nájemci znám, neboť nebytové prostory v současné době užívá a bude užívat do 31.7.2013 na základě podnájemní smlouvy s Autoklubem Kutná Hora v AČR.

V období od 1.8.2013 do 31.10.2013 se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli provést opravy pronajímaných nebytových prostor garáže, dílny AMK, skladu a kotelny s kompresorovnou, kanceláře a sociálního zařízení, a to oprav na elektroinstalaci, topení, podlah a omítek včetně malování.

Opravy budou probíhat ve dvou etapách, jejichž určení vyplývá z níže uvedeného.

V etapě I. budou opravy provedeny v garáži, dílně AMK, skladu a kompresorovně. Tyto prostory se nájemce zavazuje předat vyklizené pronajímateli do 10.8.2013. Rekonstrukce těchto prostor bude ukončena do 15.9.2013, kdy budou tyto prostory předány nájemci.

V II. etapě bude provedena rekonstrukce v dílně, kanceláři a sociálním zařízení. Tyto prostory se nájemce zavazuje vyklidit a předat pronajímateli do 20.9.2013. Rekonstrukce těchto prostor bude ukončena do 25.10.2013, kdy budou tyto prostory předány nájemci.

Rekonstrukce elektroinstalace bude provedena dle projektu vyhotoveného Josefem Prosem – Projekce Elektro, se sídlem Vladislavova 335, Kutná Hora ze dne 9.1.2013, s nímž se oba účastníci této smlouvy podrobně seznámili.

V období od 1.4.2013 do 30.6.2013 bude pronajímatelem provedena oprava střech budovy v nichž se nacházejí pronajaté prostory. Nájemce se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost, zejména se zavazuje umožnit přístup a dopravu materiálu včetně přechodného skladování na pozemku p.č. 2933 v k.ú. Kutná Hora, jehož je nájemcem na základě Nájemní smlouvy uzavřené dne 28.11.2011 s Městem Kutná Hora.

Z důvodu omezení možnosti užívat předmět nájmu, se účastníci dohodli, že nájemné za období od 1.8.2013 do 31.10.2013 činí 3.000,- Kč. Nájemce se jej zavazuje zaplatit do 15ti dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma účastníky na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. v Kutné Hoře č. ú. xxxxxxxxxxxxxx. Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této smlouvy. Od 1.11.2013 platí ustanovení o nájmemném dle čl. IV. této smlouvy.

V období od 1.8.2013 do 31.10.2013 nájemce nehradí nájemné za užívání movitých věcí.

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

IV.

Nemovitosti uvedené v článku č. II. této nájemní smlouvy se pronajímají úplatně za **roční nájemné ve výši 120.000,- Kč** slovy: **jednostodvacet tisíc 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 nájmemného tj. 30.000,- Kč** na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s. v Kutné Hoře, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxx. 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.

Movité věci uvedené v čl. II. této nájemní smlouvy se pronajímají úplatně za roční nájemné ve výši 4.168,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonné výši, slovy: **čtyřtisícejednostošedesátosm 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. 1.042,- Kč + DPH na výše uvedený účet pronajímatele.

Nájem za movité věci činí:

- | | |
|--------------------------------|---|
| a) válcová stanice na zk. brzd | 1.042,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonné výši |
| b) zvedák | 1.042,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonné výši |
| c) sloupový zvedák | 1.042,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonné výši |
| d) hydraulický zvedák | 1.042,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonné výši |

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 nebytových prostor, 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.

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 pronajatých prostorech či movitých věcech 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 pronajatých prostor a movitých věcí a že je v tomto stavu přejímá.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup na část pozemku p.č. 2930/4 v k.ú. Kutná Hora za účelem udržování tohoto pozemku (např. sekání trávy).

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.

V rámci provádění stavebních úprav v čl. III. této smlouvy pronajímatel provede úpravu stávajícího komínového tělesa pro odvod spalin, a to vyvložkování nerezovou vložkou o průměru 150 mm a vyhotovení zděře o průměru 130 mm.

Nebytové prostory nejsou vybaveny zdrojem tepla. Nájemce si na své náklady v pronajatých prostorech zajistí zdroj tepla, který bude v souladu se všemi předpisy a při skončení nájemního vztahu nájemce zajistí jeho demontáž.

IX.

Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor a jejich zařízení, jak je rozsah stanoven v následujících odstavcích.

Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru 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, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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.

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. Provádí-li se na téže jednotlivé věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět běžnou údržbu nebytového prostoru, 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 je povinen v pronajatých prostorech 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.

Nájemce se zavazuje zajistit revize movitých věcí včetně revize zdvihacího zařízení před zahájením užívání movitých věcí pro účel dle této nájemní smlouvy.

Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad veškeré opravy a běžnou údržbu a pravidelné revize pronajatých movitých věcí.

Po ukončení životnosti movitých věcí, které jsou předmětem nájmu, nebudou tyto předměty pronajímatelem nahrazovány. V takovém případě bude předmět nájmu omezen a nájemné sníženo.

X.

Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor přilehlých k nemovitosti, v níž se nacházejí pronajaté nebytové 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.

XI.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním pronajatých prostorů (tj. vodné, stočné) 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 500,- Kč včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxx Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této nájemní smlouvy.

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

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

XII.

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.

V případě, že nájemce poruší povinnosti, které pro něho vyplývají z této smlouvy o nájmu, zejména nesplní řádně a včas povinnost platit nájemné, je pronajímatel oprávněn dát výpověď a výpovědní lhůta v takovém případě činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

XIII.

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

XIV.

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

XV.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního účastníka.

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.

V Kutné Hoře dne

.....

Město Kutná Hora
pronajímatel

.....

Roman Pipek
nájemce

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 č.p. 190 Potoční ul., v objektu postaveném na pozemku p.č. 2930/6 a části pozemku p.č. 2930/4 v katastrálním území Kutná Hora byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od do podle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Pronájem nebytových prostor, části pozemku a movitých věcí byl schválen usnesením Rady města Kutná Hora č..... ze dne podle § 102 odst. 2, písm. m) výše uvedeného zákona.