



MUKUP0050Z12

Nájemní smlouva číslo 2015/O/0073

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník,
mezi těmito smluvními stranami:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským

IČ: 00281964

DIČ: CZ00281964

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Kuřim

Číslo účtu: 19-22824641/0100

Var. symbol: 3102000112 (pozemky), 3202000142 (nebytové prostory)

Kontakt: tel.: 541 422 311, 541 422 345

e-mail: posta@radnice.kurim.cz, janouskova@radnice.kurim.cz

dále jen „pronajímatel“

VINUAR group s.r.o., se sídlem Popkova 996/14, 664 34 Kuřim

zastoupené Michalem Šrollerem, jednatelem

IČ: 04172027

DIČ: CZ04172027

Bankovní spojení: [redacted]

Číslo účtu: [redacted]

Kontakt: mob. [redacted]

e-mail: [redacted]

dále jen „nájemce“

Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela způsobilé k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Město Kuřim je vlastníkem pozemku parc. č. 2005/2, k. ú. Kuřim – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 56 m², pozemku parc. č. 2005/3 k. ú. Kuřim – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 68 m² a pozemku parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim – zahrada o výměře 367 m². Budova i pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k. ú. Kuřim.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory a části pozemků uvedené v čl. 2.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., v platném znění.
- 1.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je na základě živnostenského oprávnění oprávněn provozovat vlastním jménem předmět podnikání – hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

Článek 2

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem

a) **částí pozemků**, a to:

- části pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim o celkové výměře **27 m²** za účelem **provozování hostinské činnosti (letní zahrádka) - A**,
- části pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim o celkové výměře **26 m²** za účelem **obsluhy udírny a parkování kol - B**,
- části pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim o celkové výměře **29 m²** za účelem **provozování hostinské činnosti** (prostor přiléhající ke štítové zdi objektu klubovny ČSCH ZO Kuřim – dřevěná budova) – **C**,
- části pozemku parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim o výměře **25 m²** za účelem **provozování hostinské činnosti - D**,

(Příloha č. 1)

- b) **nebytových prostor**, a to sklepa, sociálního zařízení, místnosti ve spojovacím krčku objektu bývalého Dělnického domu č. p. 338 v Kuřimi, Legionářská ul. navazující na objekt klubovny ČSCH ZO Kuřim na pozemku parc. č. 2005/2 a pozemku parc. č. 2006/2, vše v k. ú. Kuřim, které budou využity jako **výčep, sklep** za účelem uskladnění zboží a **sociální zařízení**, jak pro personál, tak pro návštěvníky pivnice.
- 2.2. Součástí nájmu je i využívání rozvodů studené vody a elektrické energie.
- 2.3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a částí pozemků a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.
- 2.4. Pronajímatel předmětné nebytové prostory a části pozemků přenechává nájemci do užívání a nájemce jej přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné.

Článek 3 Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory a části pozemků uvedené v čl. 2.1. této smlouvy nájemci **za účelem provozování pivnice „U Kozla“ a letní zahrádky.**

Článek 4 Doba trvání nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 1. 12. 2015.**
- 4.2. Smlouva může být ukončena:
- a) **výpovědí v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- bez udání důvodu
- b) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- v případě, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného podle této smlouvy
 - v případě, že nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou
 - v případě, že nájemce neplní povinností plynoucí z této smlouvy
 - v případě, že nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory nebo části pozemků, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře
 - pokud nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory, jejich část nebo pronajaté pozemky (letní zahrádka) do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
- c) **písemnou dohodou smluvních stran**
- 4.3. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté nebytové prostory a části pozemků pronajímateli v takovém stavu, v jakém je převzal do užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám povoleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek 5 Cena a úhrada nájemného

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné takto:
- a) nájemné z částí pozemků dle odst. 2.1.a):
- část pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 o celkové výměře 27 m² za cenu **140 Kč/m²/rok + 0% DPH** – tj. celkem **3.780,- Kč/rok** (v cenách roku 2015) – **A**,
 - část pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 o celkové výměře 26 m² za cenu **50 Kč/m²/rok + 0% DPH** – tj. celkem **1.300,- Kč/rok** (v cenách roku 2015) – **B**,
 - část pozemku parc. č. 2005/3 a parc. č. 2006/1 k. ú. Kuřim o celkové výměře 29 m² za cenu **140 Kč/m²/rok + 0% DPH** – tj. celkem **4.060,- Kč/rok** (v cenách roku 2015) – **C**,
 - část pozemku parc. č. 2006/1 o výměře 25 m² za cenu **140 Kč/m²/rok + 0% DPH** – tj. celkem **3.500,- Kč/rok** (v cenách roku 2015) – **D**.
- Celková výše ročního nájemného z pozemků činí 12.640 Kč (v cenách roku 2015).**

- b) nájemné za pronájem nebytových prostor, a to sklepa, sociálního zařízení, místnosti ve spojovacím krčku objektu bývalého Dělnického domu v Kuřimi činí pro rok 2015 částku **10.272 Kč + 0% DPH**.
- 5.2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **čtvrtletních splátkách** – vždy nejpozději do 10. dne měsíce ledna, dubna, července a října příslušného roku na účet Města Kuřimi č. **19-22824641/0100**, pod těmito variabilními symboly:
- **3102000112 – pozemky**
 - **3202000142 – nebytové prostory**
- 5.3. Nájemné za měsíc **prosinec 2015** bude uhrazeno do **15. 12. 2015** na účet města takto:
- nájemné za pronájem **části pozemků ve výši 1.053,33 Kč** – variabilní symbol 3102000112
 - nájemné za pronájem **nebytových prostor ve výši 856,- Kč** – variabilní symbol 3202000142
- 5.3. Vodné – bude účtováno na základě odečtu podružného vodoměru a hrazeno nájemcem vedoucí Domu dětí a mládeže Kuřim.
- 5.4. Pronajímatel každoročně zvýší nájemné v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Konkrétní částku, představující zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně.
- 5.5. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného delším než jeden měsíc, projedná nájemce s pronajímatelem důvody zpoždění, způsob a termín nápravy a nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý měsíc. Tuto smluvní pokutu nájemce uhradí spolu s dlužnou platbou bezodkladně na účet pronajímatele. Nájemce je povinen uhradit smluvní pokutu na účet pronajímatele společně s dlužnou částkou do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Uplatnění smluvní pokuty nemá vliv na případnou náhradu škody.
- 5.6. Pro účely daně z přidané hodnoty je stanovené datum uskutečnění zdanitelného plnění vždy k 1. dni měsíce ledna, dubna, července a října.

Článek 6

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Nájemce jako provozovatel pivnice je povinen zabránit technickými a organizačními opatřeními rušení okolí hlukem (ponechání vybudovaných pevných zástěn instalovaných nezávisle na plotu po obou stranách hranice pozemku s pozemky sousedními) a zajistit řádné používání sociálního zařízení návštěvníky.
- 6.2. Nájemce se zavazuje zabezpečit přiměřené omezení otevírací doby hostinského zařízení, a to do 24:00 hodin.
- 6.3. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému v bodě 3.1. této smlouvy a udržovat je v řádném stavu a čistotě tak, aby nevznikaly škody na majetku pronajímatele. Vznikne-li v důsledku činností nájemce přesto nějaká škoda na majetku pronajímatele, je tento povinen ji uhradit pronajímateli v plné výši.
- 6.4. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu uvedený v bodě 2.1. této smlouvy přenechat ani dále pronajímat jiné osobě.
- 6.5. Nájemce se zavazuje ke dni skončení smluvního vztahu uvést předmět nájmu uvedený v bodě 2.1. této smlouvy do stavu, v jakém ho převzal, případně provedené pronajímatelem odsouhlasené úpravy ponechat a předat pronajímateli bez nároku na náhradu vložených nákladů.
- 6.6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup na pozemky a do nebytových prostor, které jsou předmětem smlouvy, kdykoliv o to požádá.
- 6.7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání smluvního vztahu přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za případné vzniklé škody třetím osobám, za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, odpadech, bezpečnosti a požární ochraně, hygienických předpisů atd. Dále se nájemce zavazuje uhradit veškeré poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady vzniklé škody.
- 6.8. Nájemce bude respektovat zákaz pálení odpadů či rozdělávání ohně na pronajatých pozemcích.
- 6.9. Nájemce je povinen nemovitosti, které jsou předmětem nájmu předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, jakmile skončí nájemní vztah.
- 6.10. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu provozu „letní zahrádky“ každodenně likvidaci odpadků z prostranství zahrádky a před provozovnou.
- 6.11. Nájemce bude vlastním nákladem provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (Příloha č. 2). Případné investice smí být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě a na základě povolení stavebního úřadu.

- 6.12. Nájemce se zavazuje, že nebude na pronajatých pozemcích bez písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné investice, stavby trvalého charakteru, terénní úpravy ani je nebude osazovat trvalými porosty.
- 6.13. Závady vážnějšího rázu je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli.
- 6.14. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané platby dle čl. 5 této smlouvy.
- 6.15. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.

Článek 7

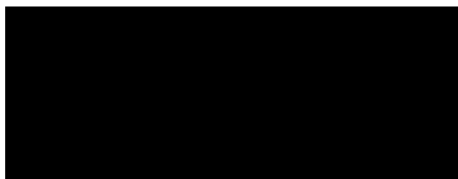
Závěrečná ustanovení

- 7.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 7.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 7.3. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 20. 10. 2015 pod číslem usnesení 583/2015 a zveřejněn na úřední desce v době od 22. 10. 2015 do 9. 11. 2015. Dále prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi dne 18. 11. 2015 pod číslem usnesení 646/2015.
- 7.4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 7.5. Tato smlouva je platná podpisem smluvních stran **s účinností od 1. 12. 2015.**
- 7.6. Zástupci smluvních stran po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kuřimi dne 4.12.2015

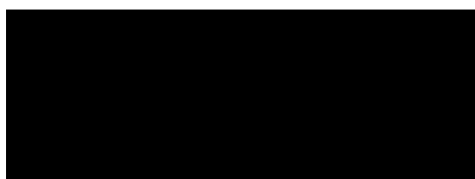
Pronajímatel:

Nájemce:



Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

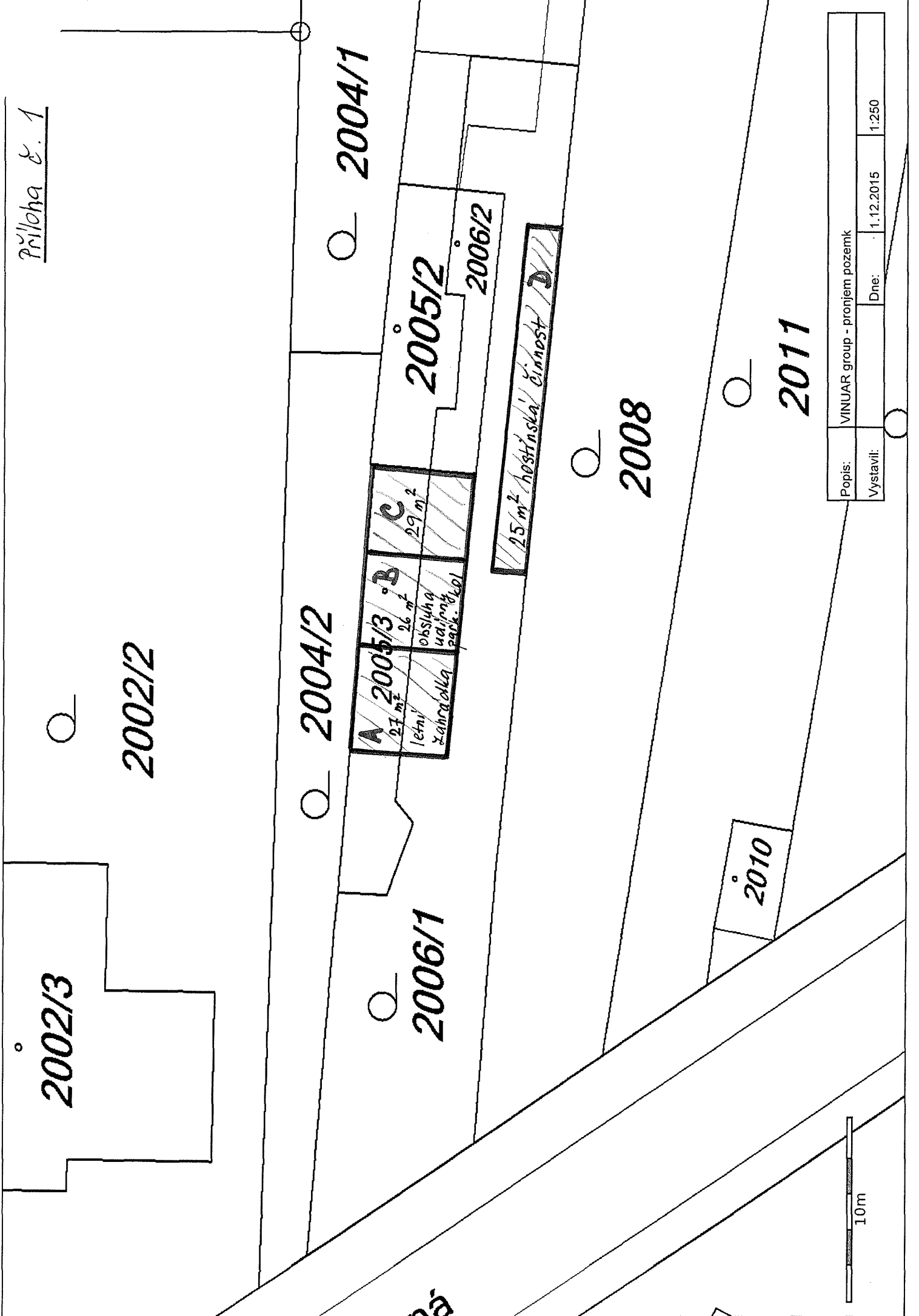
MĚSTO KUŘIM
Jungmannova 968
664 34 Kuřim ②



Michal Šroller
jednatel

VINUAR group s.r.o.
Popkova 996/14
664 34 Kuřim
IČO: 04172027 ②

Příloha č. 1



2002/3

2002/2

2004/2

2004/1

2006/1

A 2005/3 27 m²
 letní zahrádka

B 26 m²
 obsluha užitný park. 600l

C 29 m²

2005/2

2006/2

25 m² hosp. činnost

2008

2010

2011

10m

Popis:	VINUAR group - pronjem pozemek		
Vystavil:		Dne:	1.12.2015
			1:250

Drobné opravy nebytového prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru

1. Za **drobné opravy** považují smluvní strany opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vnitřní vybavení součástí nebytového prostoru a současně je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. 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 a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměna 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.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3. této přílohy.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2. a 3. této přílohy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6. této přílohy.
6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2. až 5. této přílohy nesmí přesáhnout částku 70,- Kč/m² podlahové plochy nebytového prostoru za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
7. Podlahovou plochou nebytového prostoru dle odst. 6. této přílohy se rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství, a to i mimo nebytový prostor, pokud jsou užívány výhradně Nájemcem nebytového prostoru; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.
8. **Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru** jsou 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. 3. této přílohy (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.