

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
IČ: 00236195
DIČ: CZ00236195
na straně jedné
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

paní Soňa Žáčková,

se sídlem Masarykova 601, Kutná Hora, PSČ 284 01
IČ: 76336859
DIČ: CZ7455180843
na straně druhé
(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. 1, jehož součástí je stavba č.p. 552/1, Havlíčkovo náměstí v Kutné Hoře, zapsaného 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 do užívání prostor sloužící podnikání v objektu uvedeném v čl. 1.1. této smlouvy tak, jak je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č.1, a tvoří nedílnou součást této smlouvy, za účelem provozování vinotéky, prodeje vlastních produktů a jako výstavní prostory na téma pěstování vinné révy v Kutné Hoře.

2.2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá.


2.3. Nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

3.

3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od **1.5.2022 na dobu neurčitou** s tříměsíční výpovědní dobou. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.


- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní lhůta 15 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 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.

4.

- 4.1. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 12.012,- Kč + DPH** v zákonné výši, slovy: dvanácttisícdvanať korun českých + DPH v zákonné výši.
- 4.2. Nájemné bude nájemcem hrazeno **čtvrtletně předem** nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tzn. 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října) **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 3.003,- Kč + DPH v zákonné výši** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán neprodleně po podpisu této smlouvy.
- 4.3. 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.
- 4.4. Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad – splátkový kalendář 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: 
- 4.5. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 4.6. Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.
- 4.7. 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, srážková voda, elektrická energie a plyn) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách** předem vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tj. 10. ledna, 10. dubna, 10. července, 10. října) **ve výši 1.850,- Kč** (vodné, stočné činí 100,- Kč, srážková voda činí 50,- Kč, elektrická energie činí 200,- Kč a plyn činí 1.500,- Kč)

- včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši** na základě daňového dokladu - platebního kalendáře, který bude nájemci zaslán neprodleně po podpisu 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 na e-mailovou adresu: 
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování a to následovně:
- vodné stočné – bude účtováno 14 m³/osoba/rok
 - srážková voda – bude účtována poměrem podlahové plochy pronajaté nájemcem k celkové podlahové ploše objektu
 - elektrická energie – bude účtována dle podružného elektoměru
 - plyn – bude účtován poměrem podlahové pronajaté vytápěné plochy k celkové vytápěné ploše objektu
- 5.3. 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. Zúčtovacím obdobím se rozumí jeden kalendářní rok.
- 5.4. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

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 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 dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x 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. 2), pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.
- 6.6. 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.

- 6.7. Pronajímatel plánuje realizaci odvodu dešťových a splaškových vod v okolí objektu uvedeného v čl. 1.1. této smlouvy, a proto se smluvní strany dohodly, že v případě nutnosti nájemce poskytne maximální součinnost ve smyslu zpřístupnění sociálního zařízení v pronajatých prostorech případně vyřazení z provozu sociálního zařízení na dobu nezbytně nutnou k realizaci této akce.
- 6.8. Nájemce se zavazuje, že na své náklady provede kroky potřebné k vydání rozhodnutí povolující změnu užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v čl. 2.1. 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.
- 6.9. 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 dodrženo, je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní doba činí 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 6.10. 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.

- 7.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 na pronájem předmětných prostor byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách a webových stránkách Města Kutná Hora ve dnech od 28.1.2022 do 29.3.2022

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. R/255/22 ze dne 6.4.2022 podle ust. § 102 odst. 3 výše uvedeného zákona.

V Kutné Hoře dne 29.4. 2022

.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

.....
Soňa Žáčková
nájemce

