



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů
mezi smluvními stranami:

Město Světlá nad Sázavou,
IČO: 00268321, DIČ: CZ 00268321
zastoupené starostou města **Ing. Františkem Aubrechtem**
se sídlem **náměstí Trčků z Lípy 18, 582 91 Světlá nad Sázavou**

jako pronajímatelem na straně jedné

a

panem Alešem Vopěnkou

IČ: 72858028

datum narození: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

telefonní číslo: [REDACTED]

jako nájemcem na straně druhé

za účasti

příspěvkové organizace **KyTICe - Kulturní zařízení Světlá nad Sázavou**

IČO: 75059771

zastoupená ředitelkou [REDACTED]

se sídlem **náměstí Trčků z Lípy 16, 582 91 Světlá nad Sázavou**

jako provozovatelem objektu na straně třetí

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

**pozemku parc. č. st. 232/3 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 192 m², jehož
součástí je objekt č. p. 506 – stavba občanského vybavení na náměstí Trčků z Lípy
ve Světlé nad Sázavou,**

vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště v
Havlíčkově Brodě, na LV č. 10001, obec a katastrální území Světlá nad Sázavou.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem výše uvedené nemovité věci a je oprávněn ji, respektive její části, nájemci předat k užívání, a že na nemovité věci neváznou žádná práva, či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému plnění této smlouvy.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou předává nájemci k výlučnému dočasnému užívání nebytové prostory v objektu na adrese náměstí Trčků z Lípy 506, 582 91 Světlá nad Sázavou, který je součástí pozemku parc. č. st. 232/3 v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou, a to v rozsahu:

v I. nadzemním podlaží:

- místnost č. T2.12 – sklad o výměře 13,5 m²

o celkové výměře 13,5 m²

ve II. nadzemním podlaží:

- místnost č. T3.11 – zádveří o výměře 2,49 m²
- místnost č. T3.12 – chodba o výměře 4,36 m²
- místnost č. T3.13 – WC personál o výměře 1,79 m²
- místnost č. T3.14 – WC ženy o výměře 3,07 m²
- místnost č. T3.15 – WC muži o výměře 5,02 m²
- místnost č. T3.16 – úklidová místnost o výměře 3,67 m²
- místnost č. T3.17 – bar o výměře 17,95 m²
- místnost č. T3.18 – restaurace o výměře 25,64 m²
- místnost č. T3.19 – terasa o výměře 97,71 m²

o celkové výměře 167,7 m²

2. Celková plocha určená k pronájmu je 175,2 m².
3. Všechny nebytové prostory určené k pronájmu jsou specifikované v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“ či „předmět nájmu“).
4. Nájemce je s technickým stavem nebytových prostor seznámen a smluvní strany konstatují, že jsou způsobilé k užívání dle článku III. této smlouvy.
5. Nájemce pak tyto nebytové prostory do svého dočasného užívání přijímá.

III.

Nájemce se zavazuje užívat prostory, uvedené v odstavci II. této smlouvy, pouze v rozsahu předmětu své podnikatelské činnosti, tj. k provozu občerstvení na základě svých právoplatných živnostenských oprávnění.

IV.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do užívání třetímu subjektu, pouze po předchozím projednání a schválení pronajímatele, tj. města Světlá nad Sázavou.

V.

1. Pronajímatel nepředává do pronájmu nájemci žádné vybavení nebytových prostor uvedených v článku II. této smlouvy.
2. Pokud by nájemce do užívaných nebytových prostorů umístil své vybavení, pronajímatel není vázán odpovědností v případě vzniklé škody na tomto vybavení.

VI.

1. **Nájemné za užívání nebytových prostorů bylo smluvními stranami dohodnuto ve výši 53 760,- Kč za kalendářní rok (slovy padesát tři tisíc sedm set šedesát korun českých).**
2. **Nájemce se zavazuje provádět úhradu nájemného v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 13 440,- Kč (slovy třináct tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých), vždy do 5. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na bankovní účet pronajímatele č. ú. 78-7824410207/0100, vedený u Komerční banky, a.s.**

VII.

Důvody k možnému jednostrannému navýšení nájemného ze strany pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI – Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Při první indexaci bude jako výchozí použita výše nájemného stanovená v článku VI. této smlouvy (neindexovaná výše). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného zvýšená o provedenou indexaci z předchozího kalendářního roku.

O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně nejpozději do 28. února příslušného roku. Nájemné se zvýší zpětně od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku bude splatný s nájemným na II.Q, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný 15. dnem následujícím po dni, kdy bude nájemci doručena faktura pronajímatele na rozdíl v dosud zaplaceném a nově stanoveném nájemném.

- b) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit, a to na částku, která odpovídá aktuálnímu Sazebníku cen za pronájem a pacht nemovitých věcí a nebytových prostor ve vlastnictví města Světlá nad Sázavou. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, od kterého má být nájemné zvýšeno. Nájemce má právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby ke konci měsíce, ve kterém mu byla doručena informace o zvýšení nájemného podle tohoto bodu smlouvy.

Dle Zásad dispozic s nemovitým majetkem Města Světlá nad Sázavou, které byly schváleny Zastupitelstvem města Světlá nad Sázavou dne 19.9.2018, usnesením č. Z/80/2018, bude nájemci v případě navýšení nájemného dle článku III. odst. a), b) doručen nový cenový předpis výše nájemného pro sjednané období trvání nájmu.

Tento nový předpis výše nájemného nebude předmětem uzavření dodatku ke smlouvě.

VIII.

1. Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
2. Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 30 dní, která začíná běžet

- prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
3. Pro případ ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce (nikoliv na jeho konci) bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

IX.

Ve výši nájemného nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii, dodávku tepla a teplé užitkové vody a cena vodného a stočného, jejichž spotřeba je měřena individuálními měřicími přístroji. Podmínky dodávek elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, jakož i podmínky týkající se vodného a stočného, včetně způsobu měření a úhrady jsou specifikovány v příloze č. 3 této smlouvy.

X.

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Je povinen počínat si v užívaných prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, zejména dodržováním bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v rozsahu daném touto smlouvou a ke dni skončení tohoto smluvního vztahu uvést nebytové prostory, uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, do stavu odpovídajícího stavu ke dni účinnosti této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v užívaných nebytových prostorách provádět žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků běžné opravy, jejichž potřeba vznikne po dobu trvání tohoto právního vztahu dle této smlouvy v rozsahu, který je sjednán v příloze č. 2 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků náklady spojené s běžnou údržbou, zejména zajistit udržování a čištění, které se provádějí při delším užívání objektu. Jedná se především o malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
6. Rovněž je nájemce povinen bezodkladně oznámit vlastníku objektu, v němž se předmět nájmu nachází, písemně potřebu oprav nad rámec uvedený v příloze č. 2 této smlouvy, které je zapotřebí v užívaných prostorách provést, a poté umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím pronajímateli vznikla. Rovněž je nájemce povinen umožnit provádění stavebních úprav nemovitostí čp. 506, náměstí Trčků z Lípy, v rámci kterých bude třeba zasáhnout do užívaných prostor.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám po předchozím oznámení vstup do užívaných nebytových prostorů, pokud to vyžaduje plnění vlastnických práv a povinností, vyplývajících z příslušných právních předpisů a této smlouvy. Nájemce je povinen umožnit pověřeným osobám pronajímatele provádět kontroly na úseku požární ochrany a ochrany majetku v nebytových prostorách za účasti odpovědných osob nájemce. V případě požáru, živelné pohromy, havárie a jiných mimořádných událostí i bez jejich přítomnosti v rozsahu nezbytně nutném.
8. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu ve všech jím užívaných prostorách.
9. Nájemce nesmí svojí činností ohrožovat ostatní osoby a zařízení pronajímatele.
10. Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady revize a kontroly elektrických koncových zařízení (pracovní stroje, spotřebiče, nářadí apod.), které nejsou v majetku pronajímatele, a to dle provozních, servisních, či manipulačních řádů tak, aby bylo předcházeno vzniku škody na majetku pronajímatele, jakož i ostatních osob.

11. Nájemce je povinen ihned informovat pronajímatele o změnách v oblasti požární ochrany vztahujících k předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady odvoz a likvidaci všech vlastních produkovaných odpadů v pravidelných intervalech v souladu s příslušnými právními předpisy.
13. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady komplexní úklid v jím užívaném prostoru a úklid na přilehlých přístupových komunikacích k užívanému prostoru, včetně úklidu sněhu a posypu.
14. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se dopředu (min. 3 pracovní dny) informovat o všech kontrolách na úseku požární ochrany.

XI.

1. Pronajímatel je povinen zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení (elektrické zařízení, hromosvody).
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat kontroly a revize věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostního zařízení.

XII.

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

XIII.

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou – od 1.10.2022.**
2. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu s výpovědní dobou, která činí 3 měsíce,
 - c) výpovědí danou z důvodu dle článku VII. této smlouvy,
 - d) výpovědí danou z důvodu dle článku VIII. této smlouvy.
3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

Uzavřením této smlouvy pozbývá platnost Nájemní smlouva uzavřená dne 16.1.2008, vč. Dodatku č.1 k této smlouvě, který byl uzavřen dne 23.4.2008.

XIV.

Po skončení právního vztahu založeného touto smlouvou budou prostory, jež jsou předmětem nájmu, předány ve stavu odpovídajícím stavu v době vzniku nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. s přihlédnutím k úpravám užívaných prostor vzájemně dohodnutým. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí na náklad a nebezpečí nájemce.

XV.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě na základě dohody obou smluvních stran.

XVI.

1. Tato smlouva nabývá své platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
3. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění podle zákona o registru smluv.

XVII.

1. Obě smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy dobře porozuměly, že ji neuzavřely v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že se na jejím obsahu vzájemně dohodly, což potvrzují svým podpisem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jeden stejnopis smlouvy bude předán správci objektu.

Ve Světlé nad Sázavou dne

Město Světlá nad Sázavou
Ing. František Aubrecht
starosta města Světlá nad Sázavou
pronajímatel

Aleš Vopěnka
nájemce

Schvalovací doložka:

Záměr města Světlá nad Sázavou pronajmout výše uvedený nemovitý majetek město zveřejnilo po dobu 15 dnů před projednáním v orgánu města (Radě města Světlá nad Sázavou) v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vyvěšením na úřední desce městského úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

O pronájmu nemovitosti dle této smlouvy a o uzavření této smlouvy, rozhodla Rada města Světlá nad Sázavou v souladu se zákonem o obcích zasedání dne 5.9.2022, usnesením číslo R/334/2022.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu (místností) + Půdorys užívaných nebytových prostorů
- Příloha č. 2 Rekapitulace oprav a údržby hrazených nájemcem
- Příloha č. 3 Specifikace měření a úhrad nákladů

PŘÍLOHA č. 1

Specifikace předmětu nájmu (místností) + Půdorys užívaných nebytových prostorů

1. nadzemní podlaží – výlučné užívání

Číslo místnosti	Označení místnosti	Plocha v m ²
T2.12.	Sklad	13,5
T3.11	Zádveří	2,49
T3.12	Chodba	4,36
T3.13	WC personál	1,79
T3.14	WC ženy	3,07
T3.15	WC muži	5,02
T3.16	Úklidová místnost	3,67
T3.17	Bar	17,95
T3.18	Restaurace	25,64
T3.19	Terasa	97,71
CELKEM		175,2

PŘÍLOHA č. 2

A. Podle věcného omezení se za drobné opravy považují opravy těchto věcí a zařízení a výměny jejich drobných součástí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) popř. výměna kobereců čistících zón,
- c) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet
- d) a sítěk na oknech proti hmyzu,
- e) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů,
- f) včetně elektrických zámků,
- g) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu,
- h) opravy měřičů tepla a teplé vody,
- i) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch,
- j) ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů apod.,

B. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí při delším užívání objektu:

- a) malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

PŘÍLOHA č. 3

Podmínky dodávek elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, jakož i podmínky týkající se vodného a stočného, včetně způsobu měření a úhrady.

Ve výši nájemného nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii, dodávku tepla a teplé užitkové vody a cena vodného a stočného, jejichž spotřeba je měřena individuálními měřicími přístroji, dále náklady na telefon, likvidaci odpadů apod.

A. Náklady na elektrickou energii, na dodávku tepla, na telefon, likvidaci odpadů apod. si je nájemce povinen hradit sám.

B. Náklady na dodávku vody a cena vodného a stočného bude hrazena nájemcem, a to dle vyúčtování skutečného odběru. Toto jednorázové vyúčtování provede správce objektu – tj. KyTICe - Kulturní zařízení Světlá nad Sázavou a následně bude nájemci vystavena faktura.