

Nájemní smlouva číslo 2023/O/0028

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

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

zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským

IČO: 00281964

DIČ: CZ00281964

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

Číslo účtu: 19-22824641/0100

Variabilní symbol: nájem: 3202000026, služby: 3201000005

kontaktní osoby ve věcech smluvních:

Mgr. Jana Viktorinová, tel. 541 422 374, e-mail: viktorinova@kurim.cz

Alena Janoušková, tel. 541 422 345, 777 363 605, e-mail: janouskova@kurim.cz

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

pan

Marek Sattler, se sídlem Kyjevská 303/9, 625 00 Brno – Starý Lískovec

IČO: 87215454

kontakt: tel.: xxxxxx, e-mail: xxxxxx

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

jejichž zástupci prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Město Kuřimi je dle „Smlouvy o bezúplatném převodu majetku“ ze dne 13. 7. 1993 V1 2920/1993, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 27. 7. 1993 vlastníkem objektu č. p. 147 – objekt občanské vybavenosti, který je součástí pozemku parc. č. 3275 o výměře 1099 m² – zastavěná plocha a nádvoří, v ul. kpt. Jaroše, vše v obci a k. ú. Kuřim.
- 1.2. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov na listu vlastnictví číslo 1 pro obec a k. ú. Kuřim
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory a část pozemku parc. č. 3275 uvedené v Článku 2, odst. 2.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Článek 2

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem:
 - a) nebytových prostor o celkové výměře **30 m²**, a to výčepu a přípravný (kuchyně),
 - b) nebytových prostor o celkové výměře **13 m²**, a to WC muži a WC ženy,
 - c) části pozemku parc. č. 3275 k. ú. Kuřim o výměře **30 m²** přiléhající ke štítové zdi objektu kulturního domu na Podlesí,
(dále jen „*předmět nájmu*“).Uvedené prostory a část pozemku jsou vyznačeny v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Součástí pronájmu je i využívání rozvodů elektrické energie, vody, plynu a vnitřního zařízení a vybavení, a to:
 - plynový kotel THERM,
 - nerezový dřez.

- 2.3. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci do užívání, nájemce jej přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (zálohy na služby).
- 2.4. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.

Článek 3 Účel nájmu

- 3.1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem **zřízení a provozování hospůdky s letní zahrádkou.**

Článek 4 Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby.
- 4.3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu řádně a na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (Příloha č. 2). Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Za období, během kterého budou opravy prováděny, má nájemce právo na snížení nájemného v případě, že mu bylo tímto omezeno užívání předmětu nájmu.
- 4.4. Pronajímatel zajišťuje předepsané pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu. Jedná se především o revize: elektroinstalace, plynového zařízení a hasicích přístrojů. Revizi elektrických spotřebičů, prodlužovacích šňůr apod. zajišťuje nájemce svým nákladem.
- 4.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup. Dále odpovídá za případné vzniklé škody třetím osobám, za porušení obecně platných hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti a požární ochraně apod.
- 4.6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do předmětu nájmu. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.7. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět stavební ani jiné úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele, který bude obsahovat způsob financování předmětných stavebních úprav.

Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel (nebo jiná jím písemně pověřená osoba) je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, oprav nebo inventarizace majetku pronajímatele, jakož i zjišťování potřeby zajištění a vlastního provádění údržby, nutných oprav či provádění dalších potřebných činností souvisejících s uchováním předmětu nájmu ve stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost nájemce.

Článek 6 Nájemné a zálohy na služby

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby takto:
- a) nájemné (nebytové prostory) – výčep, přípravná (kuchyně):

výše nájemného činí (v cenách roku 2023)	35,- Kč/m ² /měs.
celková pronajímaná plocha (odst. 2.1.a) smlouvy)	30 m ²
měsíční úhrada činí:	1.050,- Kč
 - b) nájemné (nebytové prostory) – WC muži, WC ženy:

výše nájemného činí (v cenách roku 2023)	17,50 Kč/m ² /měs.
celková pronajímaná plocha (odst. 2.1.b) smlouvy)	13 m ²
měsíční úhrada činí:	227,50 Kč
 - c) nájemné (část pozemku parc. č. 3275):

výše nájemného činí (v cenách roku 2023)	180,- Kč/m ² /rok
celková pronajímaná plocha (odst. 2.1.c) smlouvy)	30 m ²
roční úhrada činí:	5.400,- Kč
měsíční úhrada činí:	450,- Kč

Celková výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí 1.727,50 Kč + 0% DPH.

- d) zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „zálohy na služby“), a to záloha na vodné, stočné, dodávku elektrické energie a zemního plynu ve výši **5.000,- Kč/měsíc**.
- 6.2. **Platby dle bodu 6.1. písm. a), b), c) a d)** se nájemce zavazuje hradit **čtvrtletně**, vždy nejpozději **do 10. dne měsíce ledna, dubna, července a října příslušného roku** a jsou splatné na účet pronajímatele pod variabilními symboly uvedenými v záhlaví této smlouvy.
- 6.3. Nájemce obdrží každoročně nejpozději do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do konce měsíce března příslušného roku sdělí pronajímateli stavu podružných měřidel ke dni 31. 12. předchozího roku, a to vodoměru (č. 94092676), elektroměru (č. 3964646) a plynoměru (č. 005065494) Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen převodem na účet nebo bude započten na úhradu nedoplateků.
- 6.4. V případě prodlení nájemce s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě úrok z prodlení v zákonné výši.
- 6.5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit 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 během ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje tento způsob jednostranného zvýšení nájemného akceptovat a novou výši nájemného hradit. První valorizace nájemného proběhne v roce 2024.
- 6.6. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného čtvrtletí.

Článek 7 Podnájem

- 7.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek 8 Doba nájmu

- 8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 01. 07. 2023.**

Článek 9 Skončení nájmu

- 9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
- 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) výpovědí **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - pokud je nájemce o více než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou zálohy za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s účelem uvedeným v Článku 3.1. této smlouvy,
 - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) **písemnou dohodou smluvních stran.**
- 9.2. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu 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 10 Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany není ani jedna z nich oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo povinnosti z této smlouvy vzniklá na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku, může dotčená strana od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé straně.
- 10.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 10.4. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 31. 05. 2023 pod číslem usnesení R/2023/00209 a zveřejněn na úřední desce v době od 01. 06. 2023 do 16. 06. 2023. Dále prohlašuje, že uzavření této Nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi dne 28. 06. 2023 pod číslem usnesení R/2023/0252.
- 10.5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 10.6. 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.
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
- 10.8. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne podpisu této smlouvy a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

10.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- a) Příloha č. 1 – Předmět nájmu
- b) Příloha č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba drobné opravy související s užíváním bytu

V Kuřimi dne

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Kuřim
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

.....
Marek Sattler