

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Smlouva č. 25/06378/17

PREAMBULE

Valná hromada spolku Sdružení singulárních podílníků Uherský Brod, IČ 62831917 (dále jen spolek), který spravoval kromě jiného i nemovité věci dříve vedené v katastru nemovitostí na LV č. 1030 pro obec a k. ú. Uherský Brod (dnes již LV č. 1030, 9909, 9956) v září 2016 rozhodla, že spolek vstoupí do likvidace od 01.01.2017. Spolek a Pavla Kunčarová, IČ 75353989 uzavřely dne 29.05.2013 Smlouvu o nájmu nemovitostí, na základě které Pavla Kunčarová užívá pozemek p. č. st. 335, jehož součástí je stavba č. p. 218 (restaurace Balkán), v k. ú. Uherský Brod za účelem provozování restaurační činnosti. Spolek s ohledem na připravovanou likvidaci Pavle Kunčarové uvedenou smlouvu dne 19.12.2016 vypověděl, výpovědní lhůta uplyne dne 31.03.2017. Město Uherský Brod, které má zájem spravovat zmiňované nemovitosti obeznámilo se záměrem likvidace spolku spoluvlastníky vedené na uvedených listech vlastnictví a zaslalo jim návrh nájemní smlouvy na nájem jejich spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. st. 335, jehož součástí je stavba č. p. 218, a p. č. 1726/2 v k. ú. Uherský Brod vedených na LV č. 1030 ve prospěch města Uherský Brod, a to za účelem zajištění provozování hostinské činnosti a venkovního posezení u restaurace. Nájemní smlouvy podepsali spoluvlastníci, jejichž seznam včetně velikosti pronajatých spoluvlastnických podílů je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Uvedení spoluvlastníci, město Uherský Brod a Pavla Kunčarová mají zájem na zachování stávajícího stavu a zajištění péče o společnou věc tak, aby byla užívána a nedocházelo k jejímu chátrání. Smluvní strany jsou si vědomi, že ke správě společné věci není možné získat souhlasy všech spoluvlastníků vedených na příslušném listu vlastnictví, a to z důvodu velkého počtu spoluvlastníků, úmrtí spoluvlastníků (nevypořádané dědictví), nedosažitelnosti spoluvlastníků (neznámý adresáti na adresách uvedených na příslušném listu vlastnictví), tudíž není možné dosáhnout dohody spoluvlastníků ke zvolení správce společné věci podle § 1134 a násl., proto se smluvní strany:

Město Uherský Brod

zastoupeno Mgr. Davidem Surým, místostarostou
se sídlem Masarykovo náměstí 100, 688 01 Uherský Brod
IČ 00291463
DIČ CZ00291463
bankovní spojení Komerční banka a. s., pobočka Uherský Brod, č. účtu 19-721721/0100
(dále jen jako „Spoluvlastník 1“)

a

Pavla Kunčarová

narozena [REDACTED]
IČ 75353989
bytem Obchodní 1566, 688 01 Uherský Brod
zapsán v evidenci živnostenském rejstříku, č. j. OZU/674/14/Bř/4
(dále jen jako „Spoluvlastník 2“)

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) dohody následovně:



I. Předmět užívání

1. Spoluvlastník 1 je
 - a) vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 11/850 a
 - b) nájemcem spoluvlastnických podílů, jejichž velikost včetně vlastníka jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy,
a to vše na pozemku p. č. st. 335 o vým. 312 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 218, a na pozemku p. č. 1726/2, vše v k. ú. Uherský Brod vedené v katastru nemovitostí na LV č. 1030 pro obec a katastrální území Uherský Brod, včetně všech jeho součástí a příslušenství (dále jen „společná věc“).
2. Spoluvlastník 2 vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/425 na společné věci.
3. Za účelem provozování restaurace a posezení u restaurace Spoluvlastník 1 přenechává Spoluvlastníkovi 2 do dočasného užívání
 - a) spoluvlastnický podíl uvedený v čl. I. odst. 1. písm. a) do nájmu a
 - b) spoluvlastnické podíly uvedené v čl. I. odst. 1. písm. b) do podnájmu (dále jen „předmět užívání“).
4. Podpisem této smlouvy Spoluvlastník 2 předmět užívání do dočasného užívání přijímá a zároveň se zavazuje, že ho bude udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
5. Spoluvlastník 1 je povinen bezodkladně oznámit Spoluvlastníkovi 2 změny v příloze 1 a Spoluvlastník 2 je povinen oznámit Spoluvlastníkovi 1 bezodkladně změnu velikosti svého spoluvlastnického podílu.

II. Doba užívání

1. Dočasné užívání předmětu užívání se sjednává na dobu určitou od 01.04.2017 do 31.03.2018 s tím, že tato doba se automaticky prodlouží vždy o jeden rok, za předpokladu, že některá ze smluvních stran nejpozději dva měsíce před uplynutím sjednané doby neoznámí, že na trvání této smlouvy již nemá zájem. V případě, že dojde k ukončení nájmu k některým spoluvlastnickým podílům sjednaným mezi městem Uherský Brod a spoluvlastníky uvedenými v příloze č. 1 před uplynutím sjednané doby užívání, dočasné užívání k těmto spoluvlastnickým podílům skončí ke dni ukončení nájmu. Pokračuje-li Spoluvlastník 2 v užívání i po skončení užívacího vztahu, nezakládá tato skutečnost právo Spoluvlastníka 2 na uzavření nové smlouvy a Spoluvlastník 1 má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu užívání až do doby jeho předání.
2. Před uplynutím sjednané doby lze smlouvu ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí Spoluvlastníka č. 2 dle § 2308 nebo § 2287 občanského zákoníku
 - c) písemnou výpovědí Spoluvlastníka č. 1 dle § 2309 občanského zákoníku.Tímto není dotčeno právo obou smluvních stran od této smlouvy odstoupit z důvodů podstatného porušení sjednaných podmínek. Za podstatné porušení smlouvy se považuje na straně Spoluvlastníka 2 neplacení nájemného za užívání předmětu užívání nebo užívání předmětu užívání v rozporu s účelem dohodnutým touto smlouvou, na straně Spoluvlastníka 1 i 2 neposkytnutí součinnosti a finanční spoluúčasti při nezbytných opravách společné věci, ve výši odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
3. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
4. Spoluvlastník 2 je povinen odevzdat předmět užívání zpět Spoluvlastníkovi 1 v den skončení užívání vyklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání.

III. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání společné věci se sjednává ve výši **226.000 Kč/rok bez DPH**, slovy: Dvěstědvacetšestisíc korun českých. Ke sjednanému nájemnému bude

- připočtena příslušná sazba DPH. Z této částky přísluší Spoluvlastníkovi 1 poměrná část odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu a velikosti spoluvlastnických podílů, které si najal od spoluvlastníků uvedených v příloze č. 1. Zbývající část nájemného, které přísluší ostatním spoluvlastníkům, vyjma poměrné části odpovídající spoluvlastnickému podílu Spoluvlastníka 2, bude složena na účet Spoluvlastníka 1, který bude oprávněn z této částky uspokojit nároky spoluvlastníků na vydání bezdůvodného obohacení z titulu bezesmluvního užívání jejich spoluvlastnických podílů po odečtení nákladů vynaložených na společnou věc v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu (§1136 občanského zákoníku).
- Nájemné je Spoluvlastník č. 1 oprávněn každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku vydaný Českým statistickým úřadem a nájemci doručit nejpozději k 20.06. běžného kalendářního roku. První úprava bude provedena v roce 2018.
 - Nájemné příslušející Spoluvlastníkovi 1 je splatné měsíčně předem, a to tak, že nejpozději do 30. dne běžného kalendářního měsíce bude měsíční splátka na následující měsíc připsána na účet Spoluvlastníka 1, a to na základě faktury vystavené Spoluvlastníkem 1. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu. Nájemné za období od 01.04.2017 do doby nabytí účinnosti této smlouvy, bude uhrazeno do 30 dnů od podpisu této smlouvy na základě faktury vystavené Spoluvlastníkem 1. Ve stejném termínu bude uhrazena na účet Spoluvlastníka 1 zbývající část nájemného, které přísluší ostatním spoluvlastníkům, vyjma poměrné části odpovídající spoluvlastnickému podílu Spoluvlastníka 2.
 - Vedle nájemného bude nájemce hradit pronajímateli cenu plnění spojených s užíváním předmětu užívání, a to vodné, stočné, srážkové vody dle skutečně naměřené a propočítané spotřeby na základě faktury vystavené Spoluvlastníkem č. 1, pokud nebude možné, aby si smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod sjednal s dodavatelskou organizací přímo Spoluvlastník 2. V tomto případě bude Spoluvlastník 2 hradit Spoluvlastníkovi 1 zálohy vodného, stočného a srážkových vod ve výši odpovídající 1/12 předpokládaných ročních nákladů s tím, že nedoplatek či přeplatek záloh bude splatný do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Ostatní služby si Spoluvlastník 2 zajistí přímo u dodavatelských organizací, s nimiž si uzavře samostatné smlouvy.
 - V případě, že Spoluvlastník 2 nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného nebo ceny služeb, je povinen zaplatit Spoluvlastníku 1 úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.

IV.

Práva a povinnosti

- Spoluvlastník 2 je povinen a zavazuje se:
 - udržovat předmět užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání včetně přilehlého chodníku
 - hradit náklady spojené s provozem předmětu užívání
 - provádět běžnou údržbu a úklid, v zimním období odklízet sníh z přilehlého chodníku
 - předmět užívání řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo k zhoršení jeho podstaty
 - neprodleně informovat Spoluvlastníka 1 o potřebě oprav předmětu užívání, na kterých se má Spoluvlastník 1 podílet, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti na předmětu užívání vznikla. Nadto, pokud by neužíváním vznikala nebo hrozila škoda, má Spoluvlastník 1 právo od této smlouvy odstoupit
 - ke dni skončení užívání předat předmět užívání Spoluvlastníkovi 1 vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prodlení si smluvní strany ujednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení
 - Spoluvlastník 2 odpovídá za škody, které způsobí na předmětu užívání sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace vnitřního vybavení a zařízení, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám či revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude Spoluvlastník 2 neprodleně předávat Spoluvlastníkovi 1. Pro případ porušení této povinnosti je Spoluvlastník 1 oprávněn od této smlouvy odstoupit. Revize hromosvodů a elektroinstalace předmětu užívání zajistí Spoluvlastník 1 na náklady všech spoluvlastníků.

2. Spoluvlastník 2 není oprávněn:
 - a) provádět jakékoliv změny na předmětu užívání bez předchozího písemného souhlasu Spoluvlastníka 1, k žádosti o udělení souhlasu je Spoluvlastník 2 povinen doložit způsob navrhované změny, výši předpokládaných nákladů a návrh finančního vyrovnání smluvních stran.
 - b) dát bez souhlasu Spoluvlastníka 1 předmět užívání, popř. jeho část, do užívání třetí osobě
 - c) užívat předmět užívání k jinému než sjednanému účelu
 - d) bez předchozího písemného souhlasu Spoluvlastníka 1 umístit reklamu či informační zařízení, Spoluvlastník 1 bere na vědomí, že na předmětu užívání jsou umístěny informační zařízení Pivovaru Hrádek, reklama – název Restaurace Balkán, informační nálepky Maxi Tipu do doby trvání této smlouvy
 - e) provozovat v předmětu užívání výherní hrací přístroje a videoterminály, loterie a jiné podobné hry, Spoluvlastník 1 bere na vědomí, že v předmětu užívání je umístěn sázkový terminál na sportovní sázky Maxi Tip do doby trvání této smlouvy
3. Spoluvlastník 1 je povinen:
 - a) umožnit Spoluvlastníkovi 2 nerušené užívání předmětu užívání
 - b) odevzdat Spoluvlastníkovi 2 předmět užívání ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu je společně udržovat.
 - c) provádět opravy předmětu užívání spojených s podstatou nemovité věci, jsou-li tyto opravy nezbytné k udržení stavu způsobilého smluvenému užívání
4. Spoluvlastník 1 je oprávněn požadovat vstup do předmětu užívání za účelem kontroly, zda ho Spoluvlastník 2 užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky předmětu užívání Spoluvlastník 1 oznámí Spoluvlastníkovi 2 předem.

V.

Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny smlouvy, tj. i úpravy přílohy č. 1 lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází i na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Uherský Brod zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smlouva je účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

Doložka dle § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Zveřejněno: od 27.10.2016 do 14.11.2016

Schváleno orgánem obce:	Rada města Uherský Brod, 69. schůze konaná dne 20.03.2017, č. usnesení 2164/R69/17 79. schůze konaná dne 12.06.2017, č. usnesení 2395/R79/17
--------------------------------	---

V Uherském Brodě dne 23.06.2017

Mgr. David Surý
místostarosta

Pavla Kunčarová

Letecký snímek:



41

Příloha č. 1 ke smlouvě s Pavlou Kunčarovou, IČ 75353989 duben 2017

	VLASTNIK_PRIJMENI	VLASTNIK_JM	ZVLASTNIK	VLASTNIK_Pd	procenta		
1			3	3400	0,000882353	315	357000
2			1	1700	0,000588235	210	357000
4			4	1700	0,002352941	840	357000
5			1	425	0,002352941	840	357000
6			3	850	0,003529412	1260	357000
7			2	2550	0,000784314	280	357000
8			3	1700	0,001764706	630	357000
9			1	1700	0,000588235	210	357000
10			1	850	0,001176471	420	357000
11			2	425	0,004705882	1680	357000
12			1	1700	0,000588235	210	357000
13			1	1275	0,000784314	280	357000
14			3	425	0,007058824	2520	357000
15			1	3400	0,000294118	105	357000
17			4	425	0,009411765	3360	357000
18			1	1700	0,000588235	210	357000
19			1	425	0,002352941	840	357000
20			15	20400	0,000735294	262,5	357000
23			3	425	0,007058824	2520	357000
24			3	850	0,003529412	1260	357000
25			3	425	0,007058824	2520	357000
26			9	3400	0,002647059	945	357000
27			1	1700	0,000588235	210	357000
28			1	1700	0,000588235	210	357000
29			1	3400	0,000294118	105	357000
30			1	2040	0,000490196	175	357000
31			19	2550	0,00745098	2660	357000
32			3	850	0,003529412	1260	357000
34			9	6800	0,001323529	472,5	357000
35			1	1700	0,000588235	210	357000
36			1	850	0,001176471	420	357000
37			1	1700	0,000588235	210	357000
38			3	3400	0,000882353	315	357000
39			3	1700	0,001764706	630	357000
40			1	425	0,002352941	840	357000
41			3	850	0,003529412	1260	357000
42			3	850	0,003529412	1260	357000
43			1	425	0,002352941	840	357000
44			1	425	0,002352941	840	357000
46			1	425	0,002352941	840	357000
47			3	850	0,003529412	1260	357000
48			15	20400	0,000735294	262,5	357000
49			1	850	0,001176471	420	357000
50			3	850	0,003529412	1260	357000
51			1	3400	0,000294118	105	357000
52			3	850	0,003529412	1260	357000
53			1	425	0,002352941	840	357000
54			3	425	0,007058824	2520	357000
55			1	850	0,001176471	420	357000
56			3	425	0,007058824	2520	357000
57			1	1275	0,000784314	280	357000
58			6	4250	0,001411765	504	357000
59			1	850	0,001176471	420	357000
60			1	1275	0,000784314	280	357000

Handwritten mark

61		1	850	0,001176471	420	357000
62		1	425	0,002352941	840	357000
63		3	850	0,003529412	1260	357000
64		11	20400	0,000539216	192,5	357000
65		1	1700	0,000588235	210	357000
66		3	6800	0,000441176	157,5	35700
67		3	850	0,003529412	1260	357000
68		1	2550	0,000392157	140	357000
69		9	1700	0,005294118	1890	357000
71		1	2550	0,000392157	140	357000
72		1	850	0,001176471	420	357000
73		1	2550	0,000392157	140	357000
74		1	2550	0,000392157	140	357000
75		1	425	0,002352941	840	357000
76		1	3400	0,000294118	105	357000
77		3	850	0,003529412	1260	357000
78		3	850	0,003529412	1260	357000
80		1	1275	0,000784314	280	357000
82		3	425	0,007058824	2520	357000
83		3	425	0,007058824	2520	357000
84		3	1700	0,001764706	630	357000
85		1	1275	0,000784314	280	357000
86		1	2040	0,000490196	175	357000
87		6	425	0,014117647	5040	35700
88		1	3400	0,000294118	105	357000
89		24	4250	0,005647059	2016	357000
90		18329	357000	0,051341737	18329	357000
91		2	1700	0,001176471	420	357000
92		1	425	0,002352941	840	357000
93		3	850	0,003529412	1260	357000
94		2	425	0,004705882	1680	357000
95		1	850	0,001176471	420	357000
96		3	850	0,003529412	1260	357000
97		3	425	0,007058824	2520	357000
98		3	425	0,007058824	2520	357000
99		1	850	0,001176471	420	357000
100		1	3400	0,000294118	105	357000
101		13	10200	0,00127451	455	357000
102		2	850	0,002352941	840	357000
103		1	1700	0,000588235	210	357000
104		1	1700	0,000588235	210	357000
105		3	1700	0,001764706	630	357000
106		1	3400	0,000294118	105	357000
107		157	3400	0,046176471	16485	357000
				0,335508403	119776,5	357000

9/5