



Dnešního dne byla uzavřena mezi:

Městem Světlá nad Sázavou

IČ. 00268321, DIČ: CZ 00268321

zastoupeným starostou panem **Ing. Františkem Aubrechtem**

se sídlem **náměstí Trčků z Lípy 18, 582 91 Světlá nad Sázavou**

jako pronajímatelem na straně jedné

a

společností V+J OBUV, s.r.o.

IČ: 25172221, DIČ: CZ25172221

zastoupenou jednatelem panem **Mgr. Karlem Jaukerem**

se sídlem **Třeboňská 235, 373 73 Štěpánovice**

jako nájemcem na straně druhé

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Město Světlá nad Sázavou je vlastníkem

pozemku parc. č. st. 232/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 406 m², jehož součástí je objekt č.p. 986 – stavba občanského vybavení na náměstí Trčků z Lípy ve Světlé nad Sázavou,

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

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem výše uvedené nemovitosti a je oprávněn jí, respektive její část nájemci pronajmout, a že na nemovitosti nevážnou žádná práva, či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání této smlouvy.

II.

Pronajímatel předává nájemci k výlučnému dočasnému užívání touto smlouvou nebytové prostory v objektu č.p. 986 náměstí Trčků z Lípy ve Světlé nad Sázavou, který je součástí pozemku parc. č. st. 232/2 v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou, a to v rozsahu:

- **v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 272,335 m²**

Celková plocha určená k pronájmu je 272,335 m².

Všechny nebytové prostory určené k pronájmu jsou specifikované v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných nebytových prostor seznámen a smluvní strany konstatují, že jsou způsobilé k užívání dle článku III. této smlouvy.

Nájemce pak tyto nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

III.

Nájemce se zavazuje užívat prostory, uvedené v odstavci II. této smlouvy, pouze v rozsahu předmětu své činnosti, tj. **k prodejně a obchodní činnosti na základě svých právoplatných živnostenských oprávnění.**

IV.

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

V.

Nájemné za výše uvedené nebytové prostory bylo účastníky dohodnuto ve výši 800,- Kč/m²/rok, tj. 217 868,- Kč/ rok + aktuální sazba DPH.

Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných zákonů v době zdanitelného plnění.

VI.

Nájemce se zavazuje provádět úhradu nájemného v pravidelných měsíčních splátkách **ve výši 18 155,67 Kč + aktuální sazba DPH, vždy do 5. kalendářního dne daného měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 78-7824410207/0100, vedený u KB Havl. Brod, a.s., pobočka Světlá nad Sázavou, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.**

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 za měsíc květen, 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 VI 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.

VII.

Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

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.

Pro případ ukončení pronájmu v průběhu kalendářního měsíce (nikoliv na jeho konci) bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

VIII.

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli poměrnou vynaložených nákladů na dodávku tepla a teplé užitkové vody objektu čp. 986 určenou v souladu s právními předpisy upravujícími rozúčtování těchto nákladů a v souladu s hodnotami naměřenými měřidly v objektu.

Úhrada za služby, uvedené v bodě č. 1 tohoto odstavce, je splatná zálohově ve lhůtách dle rozpisu záloh, a to ve výši 3 000,-- Kč vč. DPH/měsíc na bankovní účet pronajímatele č. 2621521/0100, vedený u Komerční banky a.s.

Vyúčtování tepla od provozovatele soustavy zásobování tepelnou energií obdrží nájemce nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku formou faktury s tím, že lhůta pro případnou písemnou reklamaci vyúčtování tepla za období účtovaného kalendářního roku je 30 dnů od doručení uvedeného vyúčtování.

2. Nájemce je povinen si sám hradit náklady spojené s dodávkou vodného a stočného dle provedeného vyúčtování společnosti Vodovody a kanalizace Havlíčkův Brod, a.s., se sídlem Žižkova 832, 580 01 Havlíčkův Brod, dle zaznamenaných údajů na vodoměru, který je umístěn v provozovně.

3. Nájemce je povinen si dále sám hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor, jakož i náklady spojené s nájmem nebytového prostoru, tj. el. energii, telefon, likvidaci odpadů apod.

IX.

1. Nájemce je oprávněn 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, hygienických a ekologických 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 pronájmu v rozsahu daném touto smlouvou a ke dni skončení tohoto smluvního vztahu uvést nebytové prostory, uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni účinnosti této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce se tedy zavazuje nebytové prostory vymalovat a řádně uklidit.

3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v užívaných nebytových prostorách provádět žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona.

4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách žádné změny interiéru, vč. vybavení, maleb, osvětlení apod.

5. Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků běžné opravy, které vzniknou v užívaných nebytových prostorách po dobu trvání tohoto právního vztahu dle této smlouvy v rozsahu:

- 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,**
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,**
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu,**
- e) opravy měřičů tepla a teplé vody.**

6. Rovněž je nájemce povinen bezodkladně oznámit správci objektu 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 v rámci rekonstrukce, či oprav sousední nemovitosti čp. 217, náměstí Trčků z Lípy, v rámci kterých bude třeba zasáhnout do užívaných prostor. Provádění stavebních úprav bude předem s nájemcem dohodnuto tak, aby nebyl omezen provoz restaurace.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jemu pověřeným osobám po předchozím oznámení vstup do užívaných nebytových prostorů, pokud to vyžaduje plnění vlastnických práv a povinností, vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy. Umožní pověřeným osobám pronajímatele provádět kontroly na úseku požární ochrany a ochrany majetku v užívaných prostorách za účasti odpovědných osob nájemce. V případě požáru, živelné pohromy, havárie a jiných mimořádných událostí i bez jejich přítomnosti.

8. Nájemce je také povinen dodržovat předpisy platné na úseku požární ochrany, hygieny a životního prostředí.

9. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v užívaných prostorách. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly pořádku a čistoty v pronajímaných prostorách.

10. Nájemce nesmí svojí činností ohrožovat ostatní osoby a zařízení pronajímatele.

X.

1. Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy firmy V+J OBUV, s.r.o. na fasádě objektu čp. 986, náměstí Trčků z Lípy, a to v místě prostoru určeném pro umístění reklamních poutačů (plocha čelní fasády nad hlavním stupem do objektu a po levé straně hlavního vstupu do objektu, popřípadě z levé boční strany objektu).

Umístění reklamních poutačů bylo projednáno a schváleno Radou města Světlá nad Sázavou dne 2.6.2025 a je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 3).

2. Pronajímatel souhlasí s polepem vstupních dveří do pronajímaných prostor průhlednou fólií pro označení provozovny, pracovní doby atp. v rozsahu dle uvážení nájemce.

3. Pronajímatel zohlednil zvýšené náklady na pořízení reklamních poutačů dle návrhu Rady města Světlá nad Sázavou, a proto poskytuje nájemci - společnosti V+J OBUV, s. r. o., slevu z prvního nájemného ve výši 10 000 Kč.

XI.

Z důvodu rekonstrukce fasády domu čp. 986 provedené firmou WANDEL CZECH s.r.o., Havlíčkova 408, 584 01 Ledeč nad Sázavou na základě uzavřené smlouvy o dílo pod názvem „KULTURNÍ CENTRUM – STAVEBNÍ ÚPRAVY, objekt čp. 986 – Městská restaurace, Světlá nad Sázavou" v srpnu 2017, budou případné zásahy do fasády a do výplní otvorů (reklamní tabule, antény, poštovní schránky, polepy) na částech provedených stavebních úprav umístěny pouze za podmínky předchozího souhlasu vlastníka budovy vydaného prostřednictvím MěÚ Světlá nad Sázavou, odboru majetku, investic a regionálního rozvoje. Jakékoliv nepovolené zásahy do stavebního díla, jež bylo předmětem výše uvedené smlouvy o dílo, budou jako škoda způsobená majiteli nemovitosti na náklady toho, kdo škodu způsobil, odstraněny a stavební dílo bude uvedeno zpět do původního stavu.

XII.

Pokud není v této smlouvě účastníky ujednáno jinak, vztahuje se na tento právní vztah, založený touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v úplném znění.

XIII.

Tato smlouva se uzavírá s platností od 1.7.2025 na dobu neurčitou. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit pouze dohodou nebo písemnou výpovědí. **Výpovědní lhůta je 3 měsíce.** Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

XIV.

Po skončení tohoto právního vztahu budou užívané prostory předány ve stavu odpovídajícímu stavu v době vzniku pronájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. s přihlédnutím k úpravám užívaných prostor vzájemně dohodnutých. 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 jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

XVI.

Tato smlouva nabývá své platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

XVII.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že obsahu smlouvy dobře porozuměli, že ji neuzavřeli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že se na jejím obsahu dohodli tak, aby ani v budoucnu nedocházelo mezi nimi ke vzájemným sporům. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy bude předáno správci objektu čp. 986 – TBS Světlá nad Sázavou, p.o., se sídlem Rozkoš 749, 582 91 Světlá nad Sázavou

XVIII.

Strany této smlouvy berou na vědomí, že město Světlá nad Sázavou je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., může tak mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na své úřední desce dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Světlá nad Sázavou, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy“.

Obě strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

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

společnost V+J OBUV, s.r.o.
Mgr. Karel Jauker
jednatel

pronajímatel

nájemce

Schvalovací doložka:

Záměr obce pronajmout nebo propachtovat výše uvedený nemovitý majetek obec zveřejnila po dobu 15 dnů před projednáním v orgánu obce (radě města) v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vyvěšením na úřední desce obecního úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

O pronájmu nemovitosti dle odstavce I. této smlouvy a o uzavření této smlouvy, rozhodla Rada města Světlá nad Sázavou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších změn a doplňků na svém zasedání dne 9.6.2025, usnesením číslo R/276/2025.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- Příloha č. 1 Specifikace místností objektu čp. 986 + Půdorys užívaných nebytových prostorů
- Příloha č. 2 Rekapitulace oprav a údržby hrazená nájemce
- Příloha č. 3 Umístění reklamních poutačů

PŘÍLOHA č. 1

- Specifikace místností objektu čp. 986 + Půdorys užívaných nebytových prostorů

1. nadzemní podlaží – výlučné užívání

Číslo místnosti	Označení místnosti	Plocha v m ²	Číslo měřidla ústředního topení
1.00	Zádveří + schodiště	6,035 (podíl 1/2)	
1.02	Provozovna	228,08	26551987, 26551986, 26551983, 26551982, 26551984, 26551985, 26551988, 26551989, 26551990
1.03	Kancelář	6,13	
1.04	Sklad	0,93	
1.05	Výtahová šachta	3,35	
1.06	Chodba	5,78	
1.07	Šatna	4,16	26551991
1.08	Sprcha	3,27	26551992
1.09	WC	1,25	
1.10	Sklad	9,78	
1.11	Chodba	3,57 (podíl 1/3)	26551971
CELKEM		272,335	

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

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

společnost V+J OBUV, s.r.o.
Mgr. Karel Jauker
jednatel
nájemce

- 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,
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu,
- e) opravy měřičů tepla a teplé vody.

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

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

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

Ve Světlé nad Sázavou dne 18.6.2025

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

společnost V+J OBUV, s.r.o.
Mgr. Karel Jauker
jednatel
nájemce

PŘÍLOHA č. 3