



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

paní **Oyundari Badarch**

IČ: 08912564, DIČ: CZ6759237386

se sídlem **Zámecká 32, 582 91 Světlá nad Sázavou**

e-mail: [REDACTED]

telefonní [REDACTED]

jako nájemcem na straně druhé

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Město Světlá nad Sázavou je vlastníkem:

**pozemku parc. č. st. 107/1 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 326 m²,
jehož součástí je objekt čp. 23 – 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.

Město prohlašuje, že je vlastníkem výše uvedené nemovité věci a je oprávněn ji, respektive její části nájemci předat k užívání, a že na nemovité věci 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 čp. 23 náměstí Trčků z Lípy ve Světlé nad Sázavou, který je součástí pozemku parc. č. st. 107/1 v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou a to v rozsahu:

- **v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 107,2 m²**

Celková plocha určená k pronájmu je 107,2 m².

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

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

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 provozování bufetu s rychlým občerstvením, prodejny pečiva a cukrářských výrobků, dle živnostenského 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.

Pronajímatel nepředává do pronájmu nájemci žádné vybavení nebytových prostor uvedených v odstavci II. této smlouvy.

Pokud by nájemce do užívaných nebytových prostorů umístil své vybavení, pronajímatel není vázán odpovědností v případě vzniklé škody na tomto vybavení.

VI.

Nájemné za užívání výše uvedených nebytových prostorů a vybavení bylo účastníky dohodnuto ve výši 129 544,23 Kč + aktuální sazba DPH 21%/ rok.

Celkem tedy 156 748,52 Kč vč. DPH/rok.

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

VII.

Nájemce se zavazuje provádět úhradu nájemného v pravidelných měsíčních splátkách **ve výši 10 795,35 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. 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 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.

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

IX.

1. 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, dále náklady spojené s vodným a stočným, dle zaznamenaných údajů na vodoměru, který je umístěn v provozovně, apod.

X.

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, 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 schválení podle stavebního zákona.

4. 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, popř. výměna kobereců čistících zón,**
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a sítěk na oknech proti hmyzu,**
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,**
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,**
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody,**
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů apod.,**
- h) výměny a čištění mřížek na VZT, čištění, či výměna filtrů digestoří, čištění VZT potrubí.**

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.

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 nemovitosti čp. 23, náměstí Trčků z Lípy v rámci kterých bude třeba zasáhnout do užívaných prostor.

5. 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.

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

7. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v užívaných prostorách.

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

9. 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.

10. Nájemce je povinen ihned informovat pronajímatele o změnách vztahujících se v oblasti požární ochrany k prostoru a zařízení, které jsou předmětem pronájmu.

11. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady odvoz a likvidaci všech vlastních produkovaných odpadů v pravidelných intervalech.

12. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady komplexní úklid v užívaném prostoru a úklid na přístupových komunikacích k užívanému prostoru, včetně úklidu sněhu a posypu.

13. Nájemce bude předem (min. 3 dny) informovat pronajímatele 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.

3. Správu objektu občanské vybavenosti čp. 23 zajišťuje pro pronajímatele společnost TBS Světlá nad Sázavou, p.o., Rozkoš 749, Světlá nad Sázavou. Veškeré povinnosti pronajímatele plynoucí z této smlouvy dle bodů X. – XI. budou zajišťovány správcem objektu.

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 **na dobu určitou – tj. od 1.1.2026 do 31.12.2027**. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit pouze dohodou nebo písemnou výpovědí. **Výpovědní lhůta je 3 měsíce.**

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 5.12.2025

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

Oyundari Badarch
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 3.11.2025, usnesením číslo R/479/2025.

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 nájemcem

PŘÍLOHA č. 1

- Specifikace využívaných místností objektu čp. 23 + Půdorys užívaných nebytových prostorů

1. nadzemní podlaží – výlučné užívání

Číslo místnosti	Označení místnosti	Plocha v m ²
106	Obchod - bufet	28,4
107	Obchod – pečivo	43,9
108	Předsín	1,2
109	WC- muži	1,2
110	WC – ženy	1,2
111	Kuchyň	11,1
112	Sklad	3,0
113	Šatna	4,7
114	Úklidová komora	0,1
115	WC	0,1
116	Přípravna	11,1
117	Sklad	1,2
CELKEM		107,2

Ve Světlé nad Sázavou dne 5.12.2025

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

Oyundari Badarch
nájemce

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, popř. výměna koberečů čistících zón,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a sítěk na oknech proti hmyzu,
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů apod.,
- h) výměny a čištění mřížek na VZT, čištění, či výměna filtrů digestoří, čištění VZT potrubí.

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.

Ve Světlé nad Sázavou dne 5.12.2025

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

Oyundari Badarch
nájemce