



Obecní úřad v Lednici

Odbor organizační a vnitřních věcí

Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice

Pan

691 44 Lednice

Sdělení k žádosti o informaci dle zákona 128/2000 Sb. o obcích.

Dne 12.3.2025 byla doručena vaše žádost o informaci dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve které žádáte poskytnutí kopie nájemní smlouvy mezi obcí Lednice a Boutique hotel Mikulov s. r. o. IČ:29278015...

Ačkoliv požadovaná nájemní smlouva nespadá do výčtu dokumentů uvedených v § 16 odst. 2 písm. e) zákona o obcích, vyplývá z žádosti, že se jedná o typ informací, na něž se vztahuje zákon 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. Z tohoto důvodu žádost vyřizujeme pod právním režimem tohoto zákona a dále postupujeme v souladu s jeho ustanoveními.

Přílohou zasíláme kopii předmětné smlouvy.

Ing. Kučeríkova Jana
OBECNÍ ÚŘAD LEDNICE
Odbor organizační a vnitřních věcí
Zámecké náměstí 70
691 44 LEDNICE



Nájemní smlouva

kterou uzavřeli dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)
kterou uzavřeli

na straně jedné :

Obec Lednice

IČ: 00283339

se sídlem Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice

zastoupena starostou panem RNDr. Liborem Kabátem

č.ú.čtu 1381969329/0800 vedený u České spořitelny a.s.

(dále jen „pronajímatel“)

a

na straně druhé :

Boutique hotel Mikulov s.r.o.

IČ: 29278015, DIČ: CZ29278015

se sídlem Husova 85/14, 692 01 Mikulov

zastoupena jednatelem společnosti panem Miroslavem Šutou a panem Marcelem Ihnačákem

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 70325

č.ú.čtu 3975728329/0800 vedený u České spořitelny a.s.

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále také jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

1. Úvodní ujednání

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 780/9, jehož součástí je stavba č.p. 70 (stavba občanského vybavení), v k.ú. Lednice na Moravě, obec a část obce Lednice, jak je zapsáno na LV č. 10001.

2. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání (do nájmu) nebytové prostory nacházející se v 1.podzemním podlaží domu č.p. 70 (sklepní prostory o podlahové ploše cca 100 m²) a nebytové prostory nacházející se v 1.nadzemním podlaží (přízemí) domu č.p. 70 (sloužící dosud jako restaurace Obecní dům a skládající se z výčepu, sálu velkého, sálu malého, toalet (WC), kuchyně, skladových prostor o podlahové ploše celkem cca 300 m²) s tím, že nebytové prostory jsou vyobrazeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále v této smlouvě uváděno jako „**Předmět nájmu**“).

Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu za účelem jeho užívání pro výkon hostinské činnosti a provozování degustačního sklepa a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.

V Předmětu nájmu bude umístěna provozovna, v níž bude provozováno podnikání – hostinská činnost a degustační činnost.

Jakákoliv změna v účelu nájmu musí být předem písemně schválena pronajímatelem.

3. Doba trvání nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2030.

Nájemní vztah se automaticky prodlužuje o pět let, pokud nejpozději 1 měsíc před uplynutím stávající sjednané (případně již prodloužené) doby nájmu nesdělí jedna smluvní strana druhé smluvní straně, že na dalším trvání nájemního vztahu nemá zájem. Takto lze nájem prodloužit celkem dvakrát (tedy na max. celkovou dobu 20 let).

4. Nájemné

4.1. Za užívání Předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 300.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok. K nájemnému se připočítává DPH v zákonné aktuálně platné sazbě.

Pro období od 1. 1. 2020 do posledního dne kalendářního měsíce, v němž dojde k ukončení rekonstrukce restaurace v Předmětu nájmu, se smluvní strany dohodly, že nájemné za celé toto období činí pouze 100,-Kč, a to z důvodu, že v tomto období bude probíhat rekonstrukce Předmětu nájmu.

Do doby zahájení užívání jakékoli části předmětu nájmu pro komerční provoz, nejpozději do data 30.9.2020.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve 12-ti pravidelných měsíčních splátkách tak, že každá měsíční splátka je splatná vždy nejpozději ke každému poslednímu dni toho kalendářního měsíce, za který se splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy (do doby písemného sdělení jiného účtu). Na nájemné nebude pronajímatel vystavovat faktury, placeno bude na základě této smlouvy.

Pokud se pronajímatel rozhodne od roku 2025 uplatňovat tzv. inflační doložku, jak je níže uvedena, musí toto sdělit nájemci písemně nejpozději do 31.12.2024.

Inflační doložka:

Počínaje rokem 2025 bude roční nájemné vypočteno podle vzorce: součet částky ročního nájemného za předchozí kalendářní rok (pro tyto účely se za roční nájemné za rok 2024 bere částka 300.000,-Kč) a částky získané součinem částky ročního nájemného za kalendářní rok předchozí (poprvé jde o rok 2024) a koeficientu 0,01 a absolutní hodnoty tzv. míry obecné inflace za kalendářní rok předchozí (poprvé jde o rok 2024).

Shora uvedený výpočet ročního nájemného je prováděn podle vzorce :

$$Z = X + \left(\frac{X}{100} * Y \right), \text{ kde}$$

Z - vyjadřuje částku ročního nájemného pro kalend.rok, za který se nájemné platí,

X - vyjadřuje roční nájemné za rok předcházející kalend.roku, za který se nájemné platí,

Y - vyjadřuje tzv. míru obecné inflace za rok předcházející kalend.roku, za který se nájemné platí.

Tzv. mírou obecné inflace se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (poprvé jde o rok 2024).

Takto vypočtené roční nájemné bude zaokrouhlováno na celé stokoruny dolu a bude placeno tím způsobem, že do doby zveřejnění tzv. míry obecné inflace za předchozí rok, budou měsíční splátky ročního nájemného hrazeny ve stejné výši jako v předchozím období a po zveřejnění míry obecné inflace budou měsíční splátky ročního nájemného představovat již 1/12 z takto nově vypočteného ročního nájemného; rozdíl odpovídající inflačnímu navýšení a připadající na jednotlivé měsíční splátky nájemného, které již byly uhrazeny za měsíce nového kalendářního roku v době předcházející okamžiku zveřejnění míry obecné inflace, nájemce doplatí do 30.června probíhajícího kalendářního roku. Pronajímatel může nájemci zaslat svůj výpočet ročního nájemného se zohledněním nárůstu dle míry obecné inflace písemně na adresu uvedenou v hlavičce této smlouvy. Tento mechanismus bude použit vždy pouze v případě, kdy nově vypočtené nájemné bude převyšovat nájemné za předchozí kalendářní rok.

4.2. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Nájemce je oprávněn si po předání Předmětu nájmu na své náklady okamžitě vyměnit zámek od všech dveří vedoucích do Předmětu nájmu.

5.3. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy tzv. jistotu ve výši 75.000,- Kč, a to do 31.12.2019. V případě ukončení této smlouvy, je pronajímatel povinen vrátit nájemci částku jistoty za předpokladu, že nájemce bude vůči pronajímateli v bezdlužnosti. V opačném případě pronajímatel je oprávněn použít jistotu na uhrazení dlužné částky a nájemci vrátit jen zůstavší část. Pronajímatel je povinen jistotu nebo její zůstatek vrátit do 60 dnů po skončení této smlouvy, ne však dříve, než nájemce Předmět nájmu vyklidí.

6. Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.

6.2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy v a na Předmětu nájmu a hradit ze svého náklady běžné údržby a drobných oprav, pokud se strany později v případě konkrétní opravy nedohodnou jinak. Za běžnou údržbu je považováno vše to, co je potřebné pro odstranění opotřebení vzniklého v průběhu užívání Předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel hradí náklady na všechny

nezbytné revize týkající se Předmětu nájmu; náklady na případné revize zařízení, které si do Předmětu nájmu umístí nájemce, si hradí nájemce ze svého.

6.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol způsobu užívání Předmětu nájmu.

6.4. Nájemce je povinen počínat si s péčí řádného hospodáře ve vztahu k Předmětu nájmu.

6.5. Nájemce je povinen bez odkladu oznamovat pronajímateli škody vzniklé na Předmětu nájmu, rozsah těchto škod a projednat s ním formu opravy.

6.6. Nájemce se zavazuje na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu, odvoz odpadků vzniklých při jeho činnosti, a to v souladu s právními předpisy. Stejně tak nájemce ze svého hradí náklady za užívání a provoz telefonů a telefonních a datových linek.

6.7. Nájemce je povinen zajistit v Předmětu nájmu dodržování předpisů zejména z oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dodržování hygienických předpisů.

6.8. Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebovanou el. energii, plyn a vodu (vodné) a za odvádění odpadních vod (stočné).

Náklady za spotřebovaný plyn, elektrickou energii a vodné i stočné hradí nájemce ze svého. Nájemce se zavazuje, že si uzavře s dodavatelem plynu, vody i el. energie smlouvy na jejich odběr, k čemuž poskytne pronajímatel součinnost.

Při ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen přehlásit odběrná místa na dodávku plynu, vody a el. energie na osobu určenou pronajímatelem, když tuto osobu musí pronajímatel určit alespoň 1 měsíc před ukončením nájmu.

6.9. Nebude-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen v den skončení nájmu předat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém byl nájemcem převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady Předmět nájmu vyklidit.

6.10. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy či další úpravy Předmětu nájmu nebo jeho změny pouze v případě, že k tomu dá pronajímatel předchozí písemný souhlas; pronajímatel nebude souhlas bezdůvodně odírat. Při ukončení nájmu nebude Předmět nájmu uveden do původního stavu (stavu před provedením změn a stavebních úprav), pokud se strany později nedohodnou jinak. V případě, že nájemce použije na změny a úpravy v Předmětu nájmu, které mají charakter technického zhodnocení, vlastní finanční prostředky, souhlasí pronajímatel s tím, aby si nájemce uplatňoval odpisy (daňové i účetní) provedeného technického zhodnocení.

Pokud ke dni skončení nájemního vztahu dle této smlouvy dojde dříve, než budou výše uváděná technická zhodnocení úplně daňově odepsána, je pronajímatel povinen, pokud se strany nedohodnou jinak, uhradit nájemci tzv. zůstatkovou cenu výše uváděného technického zhodnocení za současného převedení technického zhodnocení do majetku pronajímatele, který bude pokračovat v odepisování.

Výslovně se uvádí, že pronajímatel provede na své náklady na domě č.p. 70 novou fasádu, opraví stávající okna či je vymění za nová, ve sklepení udělá nové omítky a podlahy a nachystá odpady k vybudování WC (rozsah prací ve sklepení, který bude hradit pronajímatel, bude řešen v následujícím dodatku k této smlouvě), provede úpravy topného systému tak, aby prostory budoucí restaurace a jejího zázemí mohly být bezproblémově vytápěny vč. ohřevu vody. Předpokládá se, že veškeré stavební práce v tomto odstavci uvedené by měly být provedeny do 30.6.2020.

6.11. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu (ani do jakékoli jiné formy užívání) žádné další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce dle § 2309 písm. b) občanského zákoníku.

6.12. V otázkách skončení nájmu se smluvní strany podřizují zákonné úpravě dle ustanovení §§ 2308 a násl. občanského zákoníku.

6.13. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. V případě výpovědi bez výpovědní doby musí vypovídající smluvní strana uvést důvod výpovědi.

7. Další ujednání

7.1. Tuto nájemní smlouvu lze kdykoli ukončit dohodou, která musí mít písemnou formu.

Jakékoliv změny této nájemní smlouvy lze činit pouze písemně formou dodatku. Vylučuje se možnost změnit tuto smlouvu v jiné než písemné formě. Veškeré písemnosti se doručují nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud nebude později sdělena jiná. Pronajímateli se doručuje na adresu jeho sídla.

7.2. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2020.

7.3. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

7.3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Doložka dle § 41 zákona 128/2000 Sb. ve znění všech pozdějších změn.

Obec Lednice potvrzuje splnění podmínek daných zákonem č.128/2000 Sb., ve znění všech jeho pozdějších novel a doplňků.

Záměr byl schválen Radou obce Lednice dne 27. 5. 2019 na jednání Rady č. 10. usnesením č. 2.

Záměr byl zveřejněn od 29. 5. 2019 do 20. 6. 2019.

Právní úkon daný touto listinou, byl schválen Radou obce Lednice dne 5. 9. 2019 na jednání č. 17. usnesením č. 2. a 9.12.2019 č. 23. usnesením č. 9.

V Lednici dne 12.12.2019

Za pronajímatele:



RNDr. Libor Kabát

starosta

obce Lednice

OBEC LEDNICE

Záměstí nám. 70

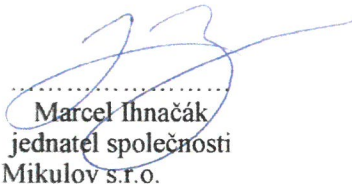
370 01 LEDNICE

Za nájemce:



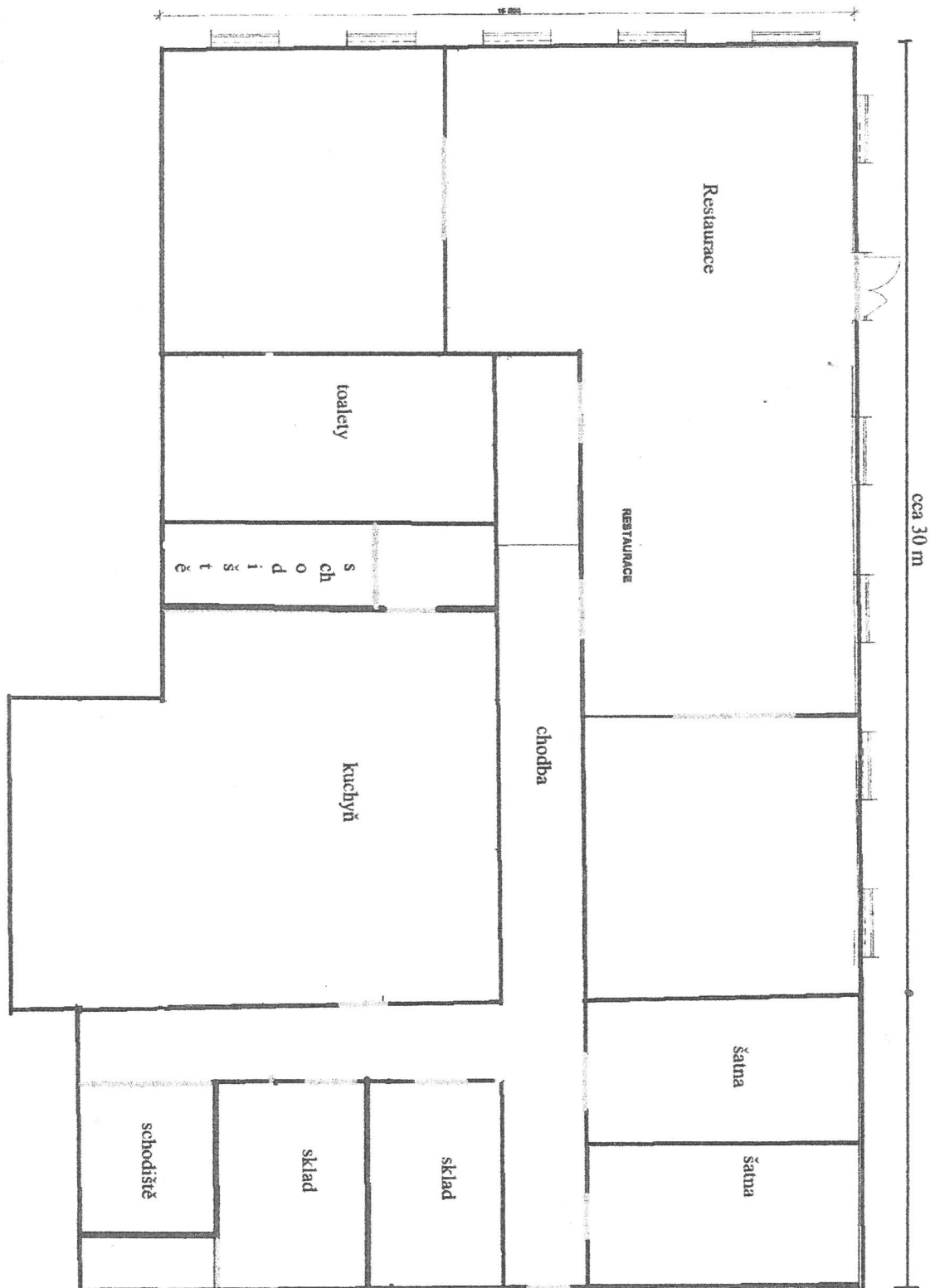
Miroslav Šuta
jednatel společnosti

Boutique hotel Mikulov s.r.o.



Marcel Ihnačák
jednatel společnosti

Příloha č. 1
Půdorys 1. nadzemního patra.



[illegible]