



Smluvní strany:

statutární město Jihlava, IČO 00286010, DIČ: CZ00286010, se sídlem orgánů Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava, zastoupené náměstkem primátora Ing. Jaromírem Kalinou, **jako pronajímatel**,
správu předmětných nemovitostí zajišťuje Odbor správy realit Magistrátu města Jihlavy (Bc. Stránský, tel. 567 167 300), Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a **Vysoká škola polytechnická Jihlava**, IČO 71226401, se sídlem Tolstého 16, Jihlava, zastoupená rektorem doc. MUDr. Václavem Báčou, Ph.D., **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Jihlava, pozemků p.č. 1770/1 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 1770/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., občanská vybavenost, p.č. 1771 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 753 v Jihlavě, ul. Brtnická or.č. 13, p.č. 1772/1 – zahrada, p.č. 1772/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba. Tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Jihlava.

Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v článku prvním této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále předmět nájmu) za účelem provozování studentských kolejí, služeb a činností s provozem Vysoké školy polytechnické Jihlava spojených. Snímek katastrální mapy se zákresem tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá od 1. 9. 2016 na dobu určitou 10 let.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí 11.495 Kč za rok (slovy: jedenáct tisíc čtyři sta devadesát pět korun českých).

2/ Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 1/ tohoto článku bude hrazeno nájemcem jednorázově se splatností nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele č. 5002072/0800, v.s. 4090000102, u České spořitelny, a.s. Poměrnou část nájemného za rok 2016 ve výši 3.832 Kč je nájemce povinen uhradit pronajímateli na výše uvedený účet nejdéle do 30. 11. 2016. Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3/ V případě prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

Článek pátý:

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady.

Článek šestý:

1/ Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

2/ Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nad rámec této smlouvy, resp. vyjma pro účely této smlouvy (studentské koleje), pronajátý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájmem objektu či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této smlouvy, a to v celém rozsahu i za podnájemce. Obsah

podnájemní smlouvy musí být v souladu s touto nájemní smlouvou s tím, že užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu dle této smlouvy. Úhrada za podnájem nesmí převyšovat sjednané nájemné dle této smlouvy.

Článek sedmý:

Nájemce je povinen užívat pronajatý majetek řádně, v rozsahu a v souladu s touto smlouvou, s platnými právními předpisy a je povinen dbát o dobrý stav pronajatého majetku a zabránit jeho poškození.

Článek osmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady veškeré náklady na elektrickou energii, plyn, prohlídku a čištění komínů a další služby podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb. Náklady na vodné, stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu bude hradit pronajímatel na základě odběratelských smluv uzavřených s dodavatelem těchto služeb. Takto vzniklé náklady bude pronajímatel formou daňových dokladů (faktur) průběžně přefakturovávat nájemci, a to ve stejné finanční výši v jaké budou tyto náklady pronajímateli fakturovány dodavatelem těchto služeb.

Článek devátý:

Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu včetně výměn sanitárních zařizovacích předmětů a vodovodních baterií, výměn zdrojů tepla (lokální plynová topidla, plynové kotle, el. přímotopy, výměny rozvodů ÚT a otopných těles) a výměn zdrojů teplé užitkové vody (plynové ohřívače vody, elektrické ohřívače vody, apod.). Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen předložit pronajímateli prostřednictvím správce, a to nejdéle do jednoho měsíce od jejich vyhotovení. V průběhu nájmu ani při skončení nájmu nemá nájemce právo požadovat vůči pronajímateli náhradu žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu včetně technického zhodnocení, ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pronajímatel tak nemá a nebude mít povinnost nahradit nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu předmětu nájmu, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu včetně technického zhodnocení, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Článek desátý:

1/ Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a na úseku bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy včetně vybavení předmětu nájmu příslušnou technikou (např. technickými prostředky – hasicími přístroji) a zařízením, a to na vlastní náklady. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.

2/ Nájemce se zavazuje o předmět nájmu řádně pečovat, udržovat na své náklady veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit pronajímatele neodkladně na vzniklé závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu.

3/ Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s jeho činností a provozem a je povinen uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. Nájemce rovněž odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností na zdraví a majetku třetích osob.

4/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu dle této smlouvy ke kontrole stavu předmětu nájmu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu dle této smlouvy bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelních pohrom a v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

5/ Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit úklid předmětu nájmu včetně sečení pronajatých pozemků a odvozu trávy.

Článek jedenáctý:

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu údajů týkajících se jeho osoby uvedených v záhlaví této smlouvy předem nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

Článek dvanáctý:

Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Písemný souhlas pronajímatele je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu na zdech objektu, apod. Tato smlouva nenahrazuje povolovací doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod.) nutné pro příp. stavební úpravy prostor.

Článek třináctý:

1/ Nájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu nájmu úpravy, technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímateli jednoduchý náčrtek (půdorys, příp. pohledy, aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.

2/ Obě smluvní strany se dohodly, že v případě technického zhodnocení prováděného nájemcem, bude před zahájením prací uzavřen dodatek k této smlouvě, kde budou specifikovány podmínky, za nichž bude nájemce úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran. Jako podklad k uzavření tohoto dodatku předloží nájemce pronajímateli: 1x projektovou dokumentaci zamýšlených prací (v rozsahu: výkresová část, technická zpráva, rozpočet), vypracovanou v souladu s obecně závaznými předpisy, platnými technickými normami a předchozími požadavky pronajímatele, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

Článek čtrnáctý:

1/ Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy, a to na pojistnou částku nejméně 10 mil. Kč, a do 60 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

2/ Nájemce se zavazuje, že nahlásí pojišťovně a pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů od jejího vzniku.

3/ Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku pojistné události a plnění pojišťovny podle odst. 1/ z tohoto plnění uhradí způsobené škody. Nájemce uhradí pronajímateli náhradu škody přesahující pojistné plnění.

Článek patnáctý:

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- uplynutím sjednané doby nájmu dle článku třetího této smlouvy
- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 2/ tohoto článku

2/ Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy, to je v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti dle čl. druhého, čtvrtého, šestého až desátého, dvanáctého až čtrnáctého této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit za podmínky, že písemně upozorní nájemce na porušení smlouvy a nájemce toto porušení neodstraní ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, podání výpovědi, vyúčtování smluvní pokuty, aj.), která je zaslána doporučeně na adresu

smluvní strany a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Zánikem smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

4/ V případě porušení sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 50.000 Kč.

5/ V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle článku dvanáctého této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 60.000 Kč.

6/ V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. osmého až desátého, čl. čtrnáctého, této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

7/ Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý majetek vyklidit a předat jej pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém jej převzal (na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, dohodli účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněni ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu dle tohoto odstavce, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z aktuálního ročního nájemného (bez DPH) dle této smlouvy za každý i započatý den prodlení, a to počínaje od prvního dne po ukončení této smlouvy. Současně je nájemce povinen vydat bezdůvodné obohacení za užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, tj. bez právního důvodu, ve výši odpovídající výši nájemného dle této smlouvy, a to až do faktického vyklizení a předání předmětu nájmu. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu.

8/ Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklou pronajímateli, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

9/ Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájmu podle této smlouvy, ani při skončení tohoto nájmu, nemá nájemce právo požadovat vůči pronajímateli náhradu žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně provedeného technického zhodnocení), ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Pronajímatel tak nemá a nebude mít povinnost nahradit nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu předmětu nájmu (včetně provedeného technického zhodnocení), ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

10/ Energetická náročnost pronajaté budovy Brtnická 13 v Jihlavě dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) ze dne 26. 8. 2015: E, 164 kWh/(m².rok). Energetická náročnost pronajaté budovy situované na pozemku p.č. 1770/2 k.ú. Jihlava dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) ze dne 26. 8. 2015: E, 252 kWh/(m².rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel oba PENB před podpisem této smlouvy.

Článek šestnáctý:

Nájemce bere na vědomí, že na pronajatých pozemcích p.č. 1770/1, p.č. 1772/1 v k.ú. Jihlava byly ošetřeny stromy v rámci akce Revitalizace městské zeleně. Na ošetřené stromy se vztahuje udržitelnost projektu do roku 2026, tzn. nesmí být pokáceny. Zákres stromů zařazených do dotace tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Článek sedmnáctý:

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku v platném znění a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona.

Článek osmnáctý:

Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran.

Článek devatenáctý:

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce.

Článek dvacátý:

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně veškerých osobních údajů, které jsou v ní obsaženy. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

Článek dvacátýprvní:

Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva č. 697/OSR/07 ze dne 4. 6. 2007 včetně následného dodatku č. 1.

Článek dvacátýdruhý:

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka:

Záměr pronajmout nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 7. 7. 2016 do 25. 7. 2016. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 28. 7. 2016 usnesením č. 668/16-RM na své 41. schůzi.

V Jihlavě dne 8. 8. 2016

Ing. Jaromír Kalina
náměstek primátora

doc. MUDr. Václav Báča, Ph.D.
rektor

Přílohy

Příloha č. 1 – snímek KM se zákresem

Příloha č. 2 – zákres stromů zařazených do dotace