

Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována
pod č.: 1441/10/09

Smluvní strany:

Statutární město Jihlava, IČ 00286010, DIČ CZ00286010, se sídlem orgánů Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 28, zastoupené náměstkem primátora Ing. Josefem Kodetem, jako **pronajímatel**, správu a údržbu pronajímaných prostor zajišťuje na základě mandátní smlouvy společnost Bytservis, spol. s r.o., IČ 18199208, se sídlem Křížová 1355/25, Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 3488, dále jen správce

a **společnost PSJ, a.s.**, IČ 25337220, se sídlem Jihlava, Jiráskova č.p. 3960 č.o. 32, PSČ 586 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle D, vložka 3200,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem budovy bez č.p./č.ev., stavby pro administrativu, na pozemku p.č. 2681/2 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava ve dvorním traktu domu č.p. 1242 v Jihlavě, ul. Matky Boží or.č. 20 v Jihlavě. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu uvedeném v čl. 1 této smlouvy, tj. v objektu na pozemku p.č. 2681/2 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava o výměře celkem 126 m², včetně součástí a příslušenství dle přílohy č. 1, (dále předmět nájmu).

2.2 Nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: kanceláře a sklad.

2.3 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 7. 2009 na dobu **neurčitou** s 3měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí za období od 1. 7. 2009 do 31. 12. 2009 celkem 40.446 Kč za rok, tj. 321 Kč/m² za rok.

4.2 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a od 1. 1. 2010 činí 42.966 Kč za rok, tj. 341 Kč/m² za rok.

4.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tedy za období od 1. 7. 2009 do 31. 12. 2009 částkou 3.370,50 Kč, od 1. 1. 2010 pak částkou 3.580,50 Kč poukázanou na účet pronajímatele č. 50016-1466073329/0800, var. symbol 0124290001 u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.4 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2010 bude nájemné sjednané v odst. 4.2 tohoto článku každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava nájemného bude provedena zvýšením, a to o tolik procent z výchozí částky nájemného, kolik činí průměrná roční míra inflace v ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Míra inflace je zveřejňována ČSÚ či jeho

F. J.

právním nástupcem. Výchozí částkou pro provedení úpravy nájemného pro rok 2010 je částka 42.966 Kč.

4.5 Upravenou výši nájemného dle tohoto článku pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci prostřednictvím správce či majetkového odboru písemně po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za předcházející kalendářní rok ČSÚ, a to s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku. Částku představující zvýšení nájemného za celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit rovnoměrným zvýšením splátek nájemného za příslušný kalendářní měsíc na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

4.6 Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli do 31. 12. 2009 na výše uvedený účet částku 628,50 Kč v souvislosti s valorizací nájemného za měsíce leden až březen 2009.

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

Čl. 5

5.1 Nad rámec sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v roční výši takto: vodné a stočné 2.520 Kč, kominické služby 120 Kč, tj. celkem 2.640 Kč.

5.2 Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh (předpokládaných ročních nákladů), tedy částkou 220 Kč, splatnou současně s nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2 této smlouvy. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb do 3 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru bude provedeno dle platných předpisů a vyhlášek. Rozdíl, který vznikne mezi zaplacenými zálohami a vyúčtovanými náklady (tj. nedoplatek) je splatný nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci. Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

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

Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu nájmu, neboť jej před uzavřením této smlouvy užíval, a přijímá jej bez výhrad.

Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory či jejich část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem.

Čl. 8

8.1 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu, včetně výměn zařizovacích předmětů a revizí.

8.2 Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a 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.

8.3 Nájemce se zavazuje o pronajaté prostory 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 nebytových prostor.

8.4 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.

8.5 Ostraha a zabezpečení pronajatých prostor před vniknutím nepovolaných osob do pronajatých prostor je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých prostor je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu a přilehlých ploch včetně zimní údržby.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatých nebytových prostor ke kontrole jejich stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel má právo přístupu do pronajatých prostor bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelních pohrom a v situacích, kdy oprava nese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce zodpovídá za to, že nájemníci bytů v domě Matky Boží 20 nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. 9

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména), sídla, či jednatele předem nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

Čl. 10

10.1 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.

10.2 Tato smlouva nenahrazuje povolovací doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod.) nutné pro příp. stavební úpravy či „rekolaudaci“ prostor.

Čl. 11

11.1 Nájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu nájmu technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímateli jednoduchý nákres (půdorys, příp. pohledy aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

11.2 Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.

11.3 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.

11.4 Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

Čl. 12

12.1 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ živelní události a odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem a do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží pronajímateli prostřednictvím správce nemovitosti jednu kopii pojistné smlouvy s potvrzením o sjednané vinkulaci plnění z pojistné události ve prospěch pronajímatele. Doba trvání pojistné smlouvy a vinkulace ve prospěch pronajímatele bude shodná s dobou trvání této smlouvy.

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

12.3 Nájemce se dále zavazuje, že v podmínkách vinkulace plnění z pojistné události vyšším než 10.000 Kč, bude obsažen příkaz k poukázání případného pojistného plnění z uvedeného pojištění na účet pronajímatele uvedený v čl. 4 této smlouvy, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

12.4 Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku pojistné události a plnění pojišťovny podle odst. 12.1 z tohoto plnění uhradí způsobené škody. Nájemce uhradí pronajímateli náhradu škody přesahující pojistné plnění.

Čl. 13

13.1 Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.2 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní lhůta je 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností dle vyhlášek statutárního města Jihlavy ze strany nájemce, v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy, to je v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti dle čl. 2, 4, 5, 7, 8, 10 až 12 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstoupuje.

13.3 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 uvedenou v záhlaví této smlouvy 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.

13.4 V případě porušení sjednaného účelu nájmu nebytových prostor dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.

13.5 V případě, že nájemce provede jakéhokoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle odst. 10.1 čl. 10 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč.

13.6 V případě porušení ujednání dle odst. 7.2 čl. 7 této smlouvy ze strany nájemce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

13.7 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 8, 9, 12 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

13.8 Nejdéle do 7 pracovních dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal (na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. V případě, že nájemce nepředá pronajaté prostory dle tohoto odstavce, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy za každý započatý den prodlení. Tímto není nájemce zbaven povinnosti hradit služby dle této smlouvy a úhradu za užívání prostor bez právního důvodu ve výši nájemného dle této smlouvy až do vyklizení a předání předmětu nájmu.

13.9 Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

13.10 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) ve smyslu ustanovení § 667 občanského zákoníku, 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) dle § 667 občanského zákoníku, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

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

14.3 Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

14.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

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

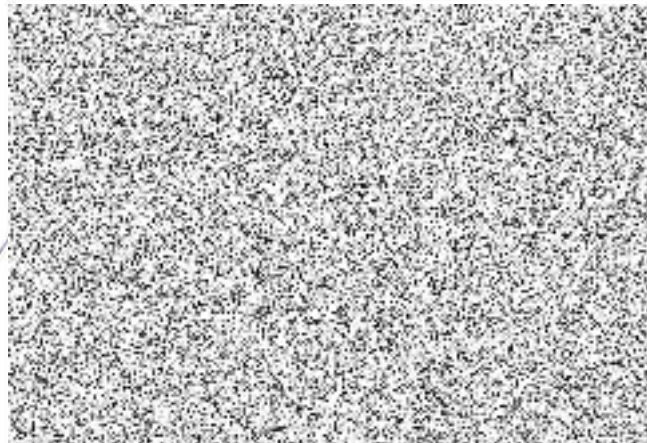
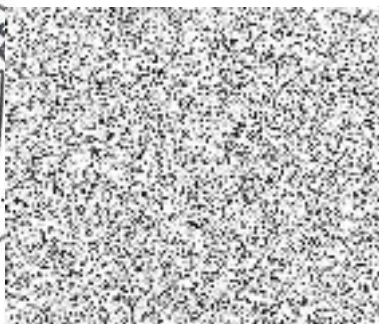
14.6 Tato smlouva nahrazuje dosavadní smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou s nájemcem dne 1. 10. 1997 včetně následných dodatků.

Doložka:

Záměr o pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění od 22. 4. 2009 do 11. 5. 2009. Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 672/09-RM ze dne 25. 6. 2009.

V Jihlavě dne 30 -06- 2009

V JIHLAVĚ dne 29 -06- 2009



Příloha č. 1 - pasport

F. J.