



Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována
pod č.: 405/MO/2016

Smluvní strany

Statutární město Jihlava, IČO 00286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Ing. Jaromírem Kalinou, **jako pronajímatel**, správu pronajímaného prostoru zajišťuje Odbor správy realit Magistrátu města Jihlavy, Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a

společnost **SWED-EX, s.r.o.**, IČO 645 08 846, se sídlem Havlíčkova 5080/16, Jihlava, PSČ 586 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 22796, zastoupená jednatelem Mariánem Svoradou, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

Smlouvu o nájmu nebytového prostoru

Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 6226 - zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. v lokalitě U Městského nádraží 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.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v objektu uvedeném v čl. 1 této smlouvy dle přílohy č. 1 (předmět nájmu) o výměře 50 m². Zákres nebytového prostoru tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.2 Prostor uvedený v odst. 2.1 tohoto článku uvede nájemce na své náklady do souladu s účelem, k němuž budou sloužit podle této smlouvy, tj. skladování dřevěných palet s podlahami, a to dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ujednání v čl. 10, 11 této smlouvy. Nájemce si v případě změn (stavebních úprav) provedených nájemcem zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený smlouvou.

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.

2.4 Účelem nájmu je provozování činnosti nájemce, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: **skladování dřevěných palet s podlahami**.

Čl. 3

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1. 4. 2016 na dobu **neurčitou** s 1měsíční výpovědní lhůtou.

Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 9.150 Kč za rok, slovy: devět tisíc sto padesát korun českých, + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 4.1 tohoto článku bude nájemcem hrazeno jednorázově, a to se splatností nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Nájemce se zavazuje poměrnou část nájemného za rok 2016 ve výši 6.863 Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., uhradit pronajímateli nejdéle do 31. 8. 2016 na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

4.3 Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemce se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

4.4 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2017 bude nájemné sjednané v odst. 4.1 tohoto článku každoročně upravováno, pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že úprava nájemného pro příslušný rok uplatňována nebude. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok + DPH. Úprava nájemného bude provedena zvýšením, a to o procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za uplynulý kalendářní rok. Míra inflace je zveřejňována ČSÚ či jeho právním nástupcem. Výchozí částkou pro provedení úpravy nájemného pro rok 2017 je částka 9.150 Kč (bez DPH).

4.5 Pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, upravenou výši nájemného dle odstavce 4.3 tohoto článku pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel prostřednictvím správce nájemci písemně po zveřejnění statistického údaje o průměrné meziroční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, 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 Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení dle odstavce 4.4 tohoto článku nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

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

Čl. 5

Nad rámec sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy bude nájemce hradit přímo dodavatelům náklady za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to elektrickou energii a platby za odvoz komunálního odpadu.

Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímaný prostor, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad. Prohlašuje, že je mu znám špatný technický stav objektu uvedeného v čl. 1 této smlouvy, a to zejména špatný technický stav krovu a střešní krytiny a bere na vědomí, že s ohledem na plánovanou demolici objektu není v zájmu vlastníka do objektu investovat finanční prostředky na jeho opravy a údržbu.

Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytový prostor v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor 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 podnájemem prostoru či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této smlouvy o nájmu, 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 o nájmu nebytového prostoru.

7.3 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem činnosti, již prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 8

8.1 Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

8.2 Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, 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, a to pouze co se týče pronajatého prostoru. Nájemce je povinen v pronajatém prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v pronajatém prostoru skladovat nebezpečné látky, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona o odpadech.

8.3 Nájemce se zavazuje o pronajatý prostor 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 nebytového prostoru.

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 pronajatého prostoru před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého prostoru je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatého prostoru je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatého nebytového prostoru ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do pronajatého prostoru bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to je-li nezbytné zabránit škodě či hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. v případě havárií, živelních pohrom, v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do prostoru, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce se zavazuje, že nebude svojí činností obtěžovat nájemce dalších nebytových prostorů v uvedeném objektu ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku, a to nad míru, která je obvyklá při provozování činnosti nájemce, která je popsána v této smlouvě.

Čl. 9

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.

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 i souhlas společenství vlastníků jednotek v domě je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu, návěstí a podobných znamení na zdech budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy.

10.2 Tato smlouva nenahrazuje povoloovací 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 stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů,

příp. i jednoduchý nákras (půdorys, příp. pohledy aj.), a včetně 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. Vyžadují-li to situace, 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 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. 12.2 tohoto článku
- základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní lhůta je 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

12.2 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. 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci (do vlastních rukou, příp. na dodejku), že od smlouvy odstupuje.

12.3 V případě porušení sjednaného účelu nájmu nebytového prostoru dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu jednorázové smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

12.4 V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle odst. 10.1 čl. 10 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu jednorázové smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

12.5 V případě porušení ujednání dle odst. 7.2 čl. 7 této smlouvy ze strany nájemce má pronajímatel právo na úhradu jednorázové smluvní pokuty od nájemce ve výši 50.000 Kč.

12.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 8, 9 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

12.7 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor 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. V opačném případě se 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 pronajatý prostor 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 předmětného prostoru 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.

12.8 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.

12.9 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 provedení 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 provedení technického zhodnocení), ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

12.10 Smluvní strany se dohodly, že za doručenu se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, výpověď, 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.

Čl. 13

13.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

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

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

13.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

13.5 Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva č. 2937713708 ze dne 31.10.2008 včetně příslušného splátkového kalendáře.

13.6 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 o pronájmu nebytového prostoru byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 10.02.2016 do 26.02.2016 a následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 32. schůzi dne 03.03.2016 usnesením č. 172/16-RM.

V Jihlavě dne 18-03-2016



Ing. Jaromír Kalina
náměstek primátora



nájemce, razítko

Přílohy:

Příloha č. 1 a 2 - zákres