

Smluvní strany:

Statutární město Jihlava, IČ 286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 28, **jako pronajímatel**, zastoupené náměstkem primátora Františkem Zelníčkem, správu a údržbu pronajímaných prostor zajišťuje Odd. správy budov KT Magistrátu města Jihlavy (p. Pavel Sahula, tel. 567 167 193), dále jen **správce**

a pan [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted],
[redacted] jako **nájemce**

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 domu č.p. 1089 v Jihlavě, ul. Znojemská or.č. 4 na pozemku p.č. 2514 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území, obec a okres Jihlava. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy o výměře celkem 80 m², včetně veškerých součástí a příslušenství dle *přílohy č. 1*. Zákres nebytových prostor tvoří *přílohu č. 2* této smlouvy.

Pronajímatel dále pronajímá touto smlouvou nájemci movitý majetek dle *přílohy č. 3*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2.2 Prostory uvedené v odst. 2.1 tohoto článku uvede nájemce na své náklady do souladu s účelem, k němuž budou sloužit podle této smlouvy, tj. provozování nekuřácké kavárny, a to dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ujednání v čl. 10, 11 této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatých prostor pro účel stanovený touto smlouvou.

2.3 Účelem nájmu je provozování činnosti nájemce dle živnostenského listu, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: **nekuřácká kavárna**. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy trvá jeho oprávnění k provozování uvedené živnosti a tato živnost bude nájemcem v předmětu nájmu provozována. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

2.4 Nájemce má právo užívat i společné prostory domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy, tj. společnou chodbu – vstupní halu a spojovací chodbu k WC, a WC ve 3. nadzemním podlaží uvedeného domu (zaměstnanecké WC), a to při dodržení obecně závazných předpisů, příslušných ustanovení občanského zákoníku a vyhlášek statutárního města Jihlavy.

Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami na dobu **určitou** 5 let.

3.2 Obě smluvní strany se dohodly, že po uplynutí sjednané doby nájmu dle odst. 3.1 této smlouvy se mění tato smlouva na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem nebytových prostor dle odst. 2.1 čl. 2 této smlouvy se sjednává dohodou a činí celkem 15.000,- Kč za rok, slovy: patnáct tisíc korun českých za rok ((bez DPH), dlouhodobý pronájem nebytových prostor je osvobozen od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.).

4.2 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 na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V rámci výběrového řízení na pronájem nebytových prostor složil nájemce jistinu ve výši 15.000,- Kč, která bude v souladu se zásadami pro pronájmy nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Jihlavy použita jako záloha na nájemné dle odst. 4.1.

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2019 bude nájemné sjednané v odst. 4.1 tohoto článku každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok (bez 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 2019 je částka 15.000,- Kč (bez DPH).

4.4 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.

4.5 Nájemné za pronájem movitých věcí dle čl. 2 této smlouvy se sjednává dohodou a činí 15.000,- Kč za rok + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň. Nájemné za pronájem movitých věcí bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tedy částkou 1.250,- Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

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

Čl. 5

5.1 Nad rámec nájemného dle čl. 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit náklady za poskytnuté služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor a společných částí a prostor domu, a to paušálními částkami, které měsíčně činí:

vytápění 2.000,- Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň
el. energie 4.000,- Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň
vodné a stočné 1.000,- Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň
úklid společných částí 50,- Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň

5.2 Uvedené platby za poskytnuté služby jsou splatné měsíčně současně s nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2 této smlouvy na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Vyúčtování nákladů el. energie bude provedeno dle platných předpisů a vyhlášek. Náklady za poskytnuté služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. V závislosti na skutečné spotřebě nájemce za předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn výši úhrad nákladů za poskytnuté služby jednostranně upravit. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel prostřednictvím správce písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené náklady za poskytnuté služby zaplatit. K nákladům za poskytnuté služby dle tohoto článku bude účtováno DPH ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

5.3 Nad rámec nájemného dle čl. 4 této smlouvy hradí dále nájemce náklady na odvoz domovního odpadu, telefon, revize a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu přímo dodavatelům těchto služeb.

5.4 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 a že jej přijímá 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. V případě podnájmu 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 podnájem skončí zároveň se skončením nájmu.

Čl. 8

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

8.2 Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb. 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 přilehlého chodníku včetně zimní údržby. Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách domu (společné chodbě), k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle čl. 2 této smlouvy.

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 a správce mají právo přístupu do pronajatých prostor 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 do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce zodpovídá za to, že uživatelé nebytových prostor v domě Znojemská 4 uvedeném v čl. 1 této smlouvy nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

8.9 Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje ani loterie a jiné podobné hry povolené MF ČR dle § 50 odst. 3 zák. č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách.

8.10 Nájemce je povinen umožnit správci kontrolu a inventarizaci pronajatého movitého majetku.

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 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 náskres (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 odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem a do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží pronajímateli prostřednictvím správce nemovitosti jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní 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 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:

u doby určité:

- 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 dle § 9 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

u doby neurčité:

- 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 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 odstupuje.

13.3 Nájem podle této smlouvy zaniká smrtí nájemce s tím, že jeho dědicové nemají právo pokračovat v nájmu.

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 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 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 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat je včetně movitých věcí dle čl. 2 této smlouvy 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 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 oprávněny 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 pronajaté prostory 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 předmětných prostor 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.

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.

13.11 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. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

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.

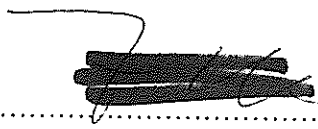
14.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.


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.

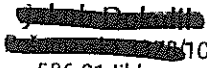
Doložka:


Záměr o pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, od 26.06.2013 do 05.09.2013. Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 1095/13-RM ze dne 19. 19. 2013.

V Jihlavě dne 19. 10. 2013


.....
pronajímatel




.....
586 01 Jihlava
IČ: 74681893, tel.:
.....
nájemce, razítko

Vypracovala a zodpovídá: L. Novotná, MO MmJ 
Kontrolovala: M. Volfšicová, MO MmJ

Přílohy:

příloha č. 1 - pasport

příloha č. 2 - zakres předmětu nájmu

příloha č. 3 - soupis movitého majetku