



Smluvní strany:

Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č.: 1818/140/2016

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

a **Domov pro seniory Jihlava – Lesnov, příspěvková organizace**, IČO 00400815, se sídlem Jihlava, Pod Rozhlednou 3448/10, PSČ 586 01, zastoupená ředitelem Mgr. Vladimírem Mašterou, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

ŇAJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

1/ Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava, pozemku st. p.č. 461 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., garáž, a pozemků p.č. 27/2 – ostatní plocha, zezeň, p.č. 27/3 – ostatní plocha, zezeň, p.č. 27/12 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 27/13 – ostatní plocha, zezeň, p.č. 27/14 – ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 27/15 – ostatní plocha, zezeň, p.č. 337/3 – lesní pozemek. 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 Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava.

2/ Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava, pozemku st. p.č. 112 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 3448, objekt občanské vybavenosti v Jihlavě, ul. Pod Rozhlednou or.č. 10. 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 Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava.

3/ Pronajímatel je dále vlastníkem pozemku p.č. 335/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava.

Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v odst. 1/ článku prvního této smlouvy, nemovité věci uvedené v odst. 2/ článku prvního této smlouvy (s výjimkou kotelny o výměře 55 m² umístěné v I. PP objektu č.p. 3448 (objektu jídelny) s tělesem komínu a topným kanálem v délce 110 m do objektu na pozemku st. p.č. 461 a do objektu Pod Rozhlednou 8 v Jihlavě dle přílohy č. 2 této smlouvy) a část pozemku uvedeného v odst. 3/ článku prvního této smlouvy v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, (dále předmět nájmu) za účelem provozování zařízení sociálních služeb, ve kterém se poskytují pobytové služby osobám, které mají ztíženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Pobytová služba obsahuje tyto základní činnosti (§ 49 zákona č.108/2006 Sb., o sociálních službách):

- poskytnutí ubytování;
- poskytnutí stravy;
- pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu;
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu;
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím;
- sociálně terapeutické činnosti;
- aktivizační činnosti;
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou a lze ji vypovědět bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce vždy k 31. 12. kalendářního roku. Písemná výpověď musí být druhé straně doručena nejpozději do 30. 9. příslušného kalendářního roku.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí 1.365.150 Kč, slovy: jeden milion tři sta šedesát pět tisíc sto padesát korun českých, za rok {(bez DPH) nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}, jako výše nájemného v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem.

2/ Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 1/ tohoto článku bude nájemce hradit ve čtyřech splátkách se splatností nejpozději do 31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12. kalendářního roku ve výši ¼ celkového ročního nájemného na účet pronajímatele č. 5002072/0800, v.s. 4090000108, vedený u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3/ Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2018 bude nájemné sjednané v odst. 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 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 2018 je částka 1.365.150 Kč (bez DPH).

4/ Pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, upravenou výši nájemného dle odstavce 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.

5/ Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení dle odstavce 4/ tohoto článku nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

6/ 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.

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 pronajatý 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 podnájemem 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.

Článek sedmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, vodné, stočné (srážkové vody), odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, prohlídky komínů, telefonní poplatky a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

Článek osmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu pronajatého majetku, např. lokální opravy oplocení, výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy podlah v objektu, lokální opravy střech, klempířských prvků apod. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

Článek devátý:

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 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, nedbalostí nebo nevhodnou činností na předmětu nájmu, 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 umožnit nájemci a provozovateli kotelny uvedené v článku druhém této smlouvy společnosti Jihlavské kotelny, s.r.o. přístup do této kotelny umístěné v 1. PP objektu jídelny a k místům předání a měření do objektu na pozemku st. p.č. 461 uvedenému v článku prvním této smlouvy. Nájemce je zároveň povinen umožnit provedení příp. oprav kotelny, komínu a topného kanálu dle článku druhého této smlouvy po dobu trvání nájemní smlouvy se společností Jihlavské kotelny, s.r.o. a provozování rekonstruované kotelny tímto subjektem.

6/ Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit úklid pronajatých nemovitostí, zimní údržbu a údržbu zeleně a sečení pronajatých pozemků včetně odvozu trávy alespoň 2x ročně.

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 nově umístěvané reklamní tabule, firemní štít 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 pronajímátele jednoduchý náčrt (půdorys, příp. pohledy, aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Pronajímátele 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 pronajímátele: 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 pronajímátele, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímátele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

Článek čtrnáctý:

1/ Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímátele z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy, a to na pojistnou částku nejméně 30 mil. Kč. Platnost pojistné smlouvy je zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

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

Článek patnáctý:

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- odstoupením pronajímátele od této smlouvy za podmínek dle odst. 2/ tohoto článku
- na základě písemné výpovědi dle článku třetího této smlouvy.

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 pronajímátele právo od této smlouvy odstoupit za podmínky, že písemně upozorní nájemce na porušení smlouvy a nájemce toto porušení neodstraní ve lhůtě 20 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímátele nájemci, že od smlouvy odstoupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje záilka (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 záilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli záilka vrácena jako nedoručená. Zánikem smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímátele 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 pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

5/ V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímátele dle článku dvanáctého této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

6/ V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. osmého až desátého, čl. čtrnáctého, této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

7/ Nejdéle do 10 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý majetek vyklidit a předat jej pronajímátele 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 pronajímátele, 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 vložím 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.

Článek šestnáctý:

Energetická náročnost pronajaté budovy Pod Rozhlednou 3448/10 dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): B, 105,2 kWh/(m²rok). Energetická náročnost pronajatého objektu dílen, skladů a garáží dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): E, 640 kWh/(m²rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem 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:

Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva č. 1963/OSR/02 ze dne 14. 6. 2002 včetně následných dodatků.

Článek dvacátý:

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

Článek dvacátýprvní:

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. 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.

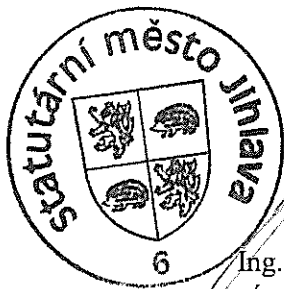
Článek dvacátýdruhý:

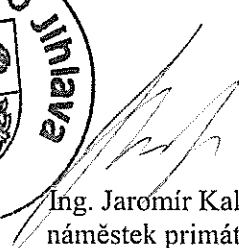
Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka:

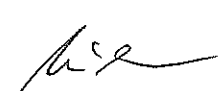
Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 15. 12. 2016 usnesením č. 1154/16-RM na své 51. schůzi.

V Jihlavě dne 20. 12. 2016




Ing. Jaromír Kalina
náměstek primátora

Domov pro seniory -1-
Jihlava-Lesnov,
příspěvková organizace
Pod Rozhlednou 3448/10
586 01 Jihlava IČ: 00400815

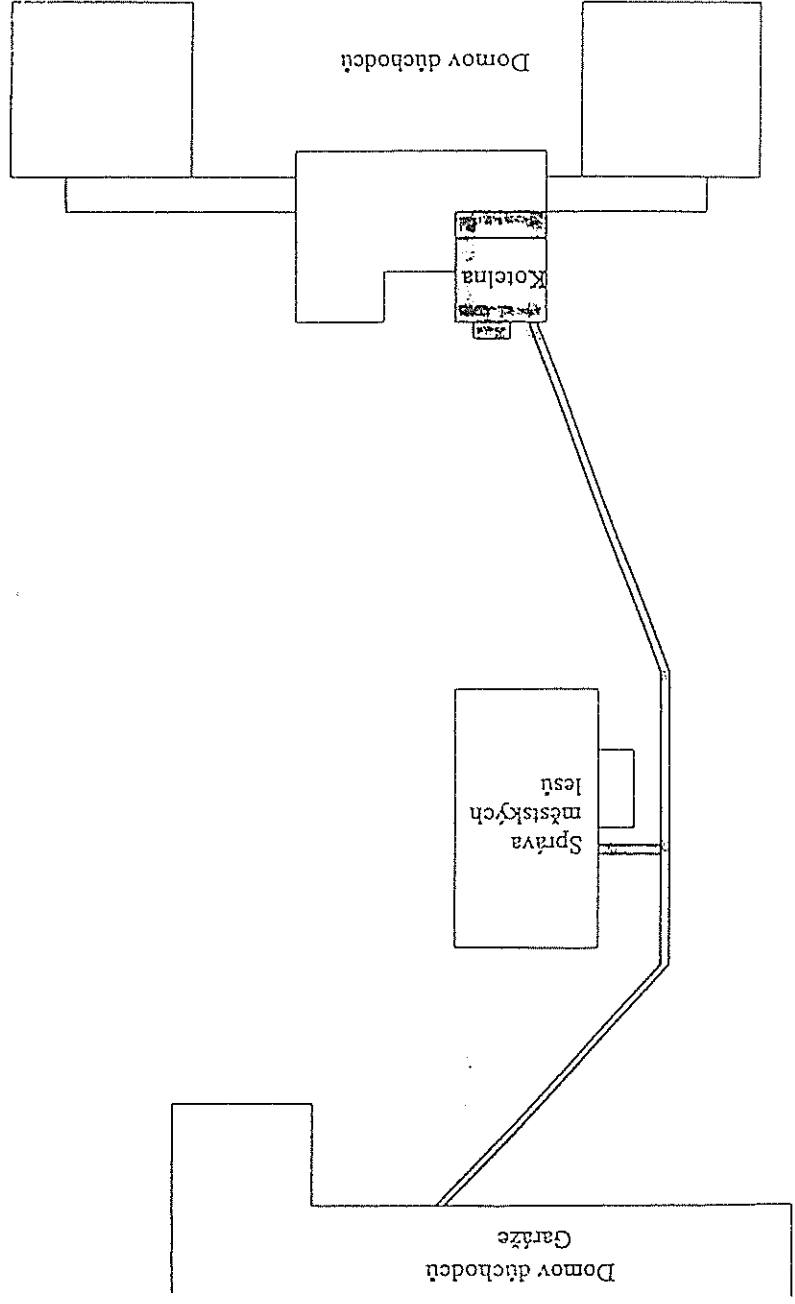

Mgr. Vladimír Maštera
ředitel

Přílohy

Příloha č. 1 – snímek KM se zákresem

Příloha č. 2 – zákres – kotelna a topný kanál





U větrníku

