



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 Odbor správy realit Magistrátu města Jihlavy, Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a **Denní a týdenní stacionář Jihlava**, se sídlem Královský vršek 1106/9, Jihlava, příspěvková organizace statutárního města Jihlavy, zastoupený ředitelkou, **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. 1625 v Jihlavě, ul. Husova or.č. 16 na pozemku p.č. 3341 – zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Jihlava. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jihlava. Dům Husova 16 je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy o výměře celkem 42 m² včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1, (dále předmět nájmu). Zákres nebytových prostor tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Prostory uvedené v odst. 2.1 tohoto článku uvede nájemce na své náklady stavebně do souladu s účelem, k němuž budou sloužit podle této smlouvy, a to dle schváleného účelu využití a platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ustanovení této smlouvy.

2.3 Nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: zřízení a provozování tréninkové kavárny a obchodu s výrobky klientů nájemce a sociálně terapeutických dílen.

2.4 Nájemce má právo užívat i společné prostory domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy, tj. společnou chodbu, a to při dodržení obecně závazných předpisů, příslušných ustanovení občanského zákoníku a vyhlášek statutárního města Jihlavy.

2.5 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 ode dne 15.11.2009 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 předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 1.000 Kč za rok, slovy: tisíc korun českých za rok. Poměrná část nájemného za rok 2009 činí 127 Kč.

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno jednorázově, a to se splatností nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele č. 19-1466073329/0800, var. symbol 7320269, konst. symbol 2718, u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Poměrnou část nájemného za rok 2009 dle odst. 4.1 tohoto článku ve výši 127 Kč se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit na výše uvedený účet nejdéle do 31.12.2009.

4.3 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

5.1 Nad rámec nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a zálohy na služby spojené s užíváním společných částí a prostor domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy, a to v roční výši 13.800,- Kč.

5.2 Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh, tedy částkou 1.150,- Kč (125,- Kč vodné - stočné, 100,- Kč pl. energie, 925,- Kč vytápění), splatnou nejpozději do poslední dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v čl. 4 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 nájmu 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 mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, je mu tímto znám stav předmětu nájmu 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 běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, např. veškeré revize, opravy oplocení, nátěry, výmalby, opravy truhlářských prvků, výměny zařizovacích předmětů, drobné opravy instalací, výměny zařizovacích předmětů, podlah v prostorách, apod., dle vzájemné dohody v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, tj. analogicky jako pro nájemce bytů. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

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 přilehlého chodníku včetně zimní údržby. Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách domu, k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle odst. 2.4 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 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 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 bytů v domě Husova 16 uvedeném v čl. 1 této smlouvy nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. 9

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu, sídla, či statutárního zástupce 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 náčrtek (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 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) 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 provedení 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. 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 odstupuje.

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 má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce 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 má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

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

13.7 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinností nájemce dle čl. 8, 9, 12 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce 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 povinností 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.

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 pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně 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 14. 8. 2009 do 1. 9. 2009 pod č. MO/2553/2009). Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 1193/09-RM ze dne 05.11.2009.

V Jihlavě dne15.-11.-2009.....

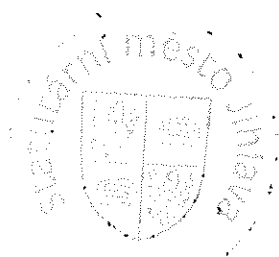
Daně a úřední naskopák Jihlava
Královský Vrhok 1106/9
586 01 Jihlava
tel./fax 567 210 370, 567 223 108





.....
pronajímatel



.....
nájemce, razítko



Vyhotovila: L. Novotná, MO MmJ 

Kontrolovala: M. Volfšicová, MO MmJ 

Přílohy:

Příloha č. 1 - pasport

Příloha č. 2 - zákres