



Smluvní strany:

Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována

pod č.: 167/MO/2017

**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 společnost **MODETA STYLE s.r.o.**, IČO 46974156, DIČ: 46974156, se sídlem Jihlava, Březinovy sady 441/2, PSČ 568 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. C, vložka 7526, zastoupená jednatelem společnosti Ing. Vladimírem Vlkem a Alexandrem Rauscherem, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### Článek první:

Statutární město Jihlava je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Jihlava, a to pozemku p.č. 1011/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 441, objekt k bydlení, v Jihlavě, ul. Březinovy sady or.č. 2, pozemku p.č. 1013 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba, pozemku p.č. 1014 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, objekt k bydlení, v Jihlavě, ul. Březinovy sady or.č. 2a, pozemků p.č. 1015/2 – trvalý travní porost, p.č. 1015/3 – ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 1015/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., garáž, pozemků p.č. 1015/5 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1017/7 – trvalý travní porost, p.č. 1017/8 – zahrada, p.č. 1018 – trvalý travní porost, p.č. 1019/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 1020/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 1020/3 – zastavěná plocha a nádvoří a stavby bez č.p./č.ev., stavba technického vybavení na pozemku p.č. 1020/3 – zastavěná plocha a nádvoří. Tyto nemovité věci 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.

### Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v článku prvním této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále předmět nájmu) výhradně za účelem využití nemovitých věcí pro podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku, tj. výroba textilního zboží, výroba oděvů a doplňků, velkoobchod, specializovaný maloobchod a dále jako zázemí nájemce (kancelářské prostory, sklady).

### Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 roky. Po uplynutí doby určité 3 roky má nájemce právo uplatnit na pronájem části pronajatých nemovitých věcí vyznačených červeně a žlutě v zákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy opci další 2 roky za nájemné, které bude stanoveno ve výši obvyklého nájemného dle tržního znaleckého posudku. Tuto opci je nájemce povinen uplatnit nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby určité 3 roky dle této smlouvy. Pokud tak neučiní, právo na opci zaniká.

### Článek čtvrtý:

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.

### Článek pátý:

1/ Výše nájemného za pronájem nemovitých věcí dle článku prvního této smlouvy byla stanovena dohodou a činí 1.320.000 Kč za rok, slovy: jeden milion tři sta dvacet tisíc korun českých, za rok

{(bez DPH) nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}

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. 4090000113, 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 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 2018 je částka 1.320.000 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/ Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli úhradu za užívání předmětu nájmu od 29. 12. 2016 do 28. 2. 2017 ve výši 220.603 Kč, a to nejdéle do 31. 3. 2017 na účet pronajímatele č. 19-1466072369/0800, v.s. 9020000042, vedený u České spořitelny, a.s. Zároveň se smluvní strany dohodly, že nájemné dle této smlouvy za březen 2017 ve výši 110.000 Kč uhradí nájemce pronajímateli na výše uvedený účet nejdéle do 31. 3. 2017. Zaplacením se rozumí připsání příslušných částek na účet pronajímatele.

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.

#### **Článek šestý:**

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání (vyjma uživatelů uvedených v příloze č. 2 této smlouvy), a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem, 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 nájemní smlouvy.

#### **Článek sedmý:**

Nad rámec nájemného dle článku pátého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu, 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 pátého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu pronajatých nemovitostí, např. lokální opravy oplocení, výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy rozvodů ÚT a zdravotně technické instalace, lokální opravy rozvodů vzduchotechniky, lokální opravy podlah v objektu, lokální opravy střech, klempířských prvků apod. (dle vzájemné dohody analogicky v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). 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 prohlašuje, že je mu znám velmi dobře stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady. 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 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 dále povinen na vlastní náklady zajistit úklid pronajatých nemovitostí včetně zimní údržby.

#### **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 umístění reklamní tabule, firemního štítu na zdech objektu, apod., vyjma těch, které jsou na věcech nemovitých umístěny ke dni podpisu této smlouvy. 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 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. Pronajímatel 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 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. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

#### **Článek čtrnáctý:**

1/ Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ živelní události a na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy, a to na pojistnou částku nejméně 29 mil. Kč, a do 60 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

2/ Nájemce se zavazuje, že nahlásí pojišťovně a pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 5 dnů od jejího vzniku.

#### **Článek patnáctý:**

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- uplynutím sjednané doby nájmu dle článku třetího této smlouvy;
- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy;
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 2/ tohoto článku.

Pronájem částí nemovitých věcí vyznačených zeleně v zákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy může být dále ukončen i

- na základě písemné výpovědi s výpovědní lhůtou 1 měsíc, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

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, pátého až desátého, dvanáctého až čtrnáctého této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit za podmínky, že písemně upozorní nájemce na porušení smlouvy a nájemce toto porušení neodstraní ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, 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.

4/ V případě porušení sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy má pronajímatel 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 pronajímatele dle článku dvanáctého této smlouvy má pronajímatel 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 pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

7/ Nejdéle do 60 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý majetek 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. 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 vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, dohodlí 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 provedení technického zhodnocení), ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud se smluvní strany nedohodou písemně jinak. 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, pokud se smluvní strany nedohodou písemně jinak.

#### **Článek šestnáctý:**

Energetická náročnost pronajaté budovy dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): D, 320 kWh/(m<sup>2</sup>.rok). Nájemce obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

#### **Článek sedmnáctý:**

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

#### **Článek osmnáctý:**

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

#### **Článek devatenáctý:**

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

#### **Článek dvacátý:**

Tato smlouva nabývá účinnosti 1. 3. 2017 a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném rozsahu, a to včetně veškerých osobních údajů, které jsou v ní obsaženy. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

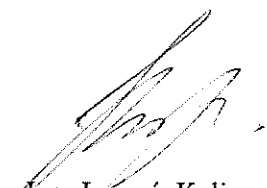
#### **Článek dvacátýprvní:**

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.

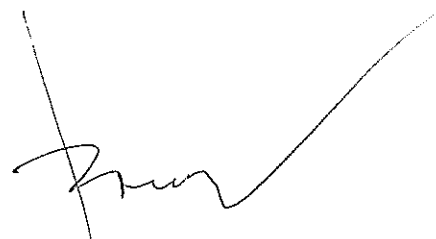
#### **Doložka:**

Záměr pronajmout nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 16. 1. 2017 do 1. 2. 2017 pod č.j. MMJ/MO/5789/2017, UID jihlvp17v00269. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 1. 2. 2017 usnesením č. 150/17-RM na své 54. schůzi.

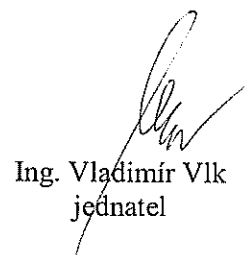
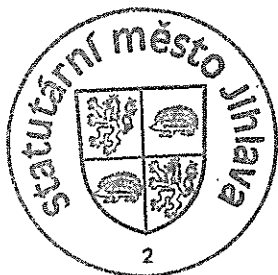
V Jihlavě dne 17. 2. 2017



Ing. Jaromír Kalina  
náměstek primátora



Alexandr Rauscher  
jednatel



Ing. Vladimír Vlk  
jednatel

**Přílohy**

Příloha č. 1 – zákres

Příloha č. 2 – seznam uživatelů