



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

spolek **F POINT z.s.**, IČO 051 18 557, se sídlem Telečská 1802/68, 586 01 Jihlava, zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. L, vl. 21767, zastoupený předsedkyní spolku Ing. Danou Fiedlerovou, **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. 2524/1 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava, jehož součástí je budova č.p. 1099 v Jihlavě, Masarykovo nám. or.č. 34. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Jihlava. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor ve III. NP budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy o výměře 62 m², včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy (předmět nájmu). Zákreš nebytového prostoru tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy, tj. společnou chodbu, a to při dodržení obecně závazných předpisů a příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2.3 Účelem nájmu v pronajatém nebytovém prostoru je provozování činnosti nájemce, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: **provozování neziskové činnosti v oblasti prevence a nápravy sociálně patologických jevů a začleňování osob z různého kulturního prostředí do společnosti**. Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy trvá jeho oprávnění k provozování dané činnosti a tato činnost bude nájemcem v předmětu nájmu provozována.

2.4 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

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 3. 2017 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 37.200 Kč za rok, slovy: třicet sedm tisíc dvě sta korun českých (bez DPH), dlouhodobý pronájem nebytových prostorů je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 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 účet pronajímatele č. 50016-1466073329/800, var. symbol 8110000233, vedený u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2018 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 (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 37.200 Kč (bez DPH).

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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 sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v roční výši takto:

ÚT teplo	16.200 Kč
Vodné stočné	2.160 Kč
Osvětlení	1.212 Kč
Teplá voda	3.000 Kč

5.2 Zálohy na služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh nejpozději do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v čl. 4 této smlouvy. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb nejpozději do 3 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru bude provedeno dle platných předpisů a vyhlášek. Finanční vyrovnání vyúčtovaných služeb bude provedeno nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci, kdy přeplatek bude odeslán na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy a nedoplatek bude nájemcem uhrazen na účet pronajímatele uvedený v článku 4 této smlouvy. Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel prostřednictvím správce písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

5.3 V případě prodloužení nájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení.

Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad.

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 může bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor či jeho část poskytnout jiné spolupracující organizaci ke stejnému neziskovému účelu, a to buď bezplatně nebo za příspěvek na úhradu nákladů. Nájemce odpovídá vůči pronajímateli 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, jíž 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 včetně výměn sanitárních zařizovacích předmětů a vodovodních baterií. Výměny zdrojů tepla (lokální plynová topidla, plynové kotle, el. přímotopy, výměny rozvodů ÚT a otopných těles a výměny zdrojů teplé užitkové vody - plynové ohříváče vody, elektrické ohříváče vody, apod.) bude zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen nejpozději 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.

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. Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách domu, 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 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 prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce se zavazuje, že uživatelé ostatních nebytových prostorů a bytů v domě Masarykovo náměstí 34 nebudou činností nájemce obtěžováni 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.

8.9 Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje a provozovat loterie a jiné podobné hry povolované MF ČR dle příslušného zákona.

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 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 stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů, příp. i jednoduchý náčrt (půdorys, příp. pohledy aj.).

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 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 dle této smlouvy 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.

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

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 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 a 12 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 odstoupuje.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 8, 9, 12 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu jednorázové smluvní pokuty od nájemce ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

13.7 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 s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. V opačném případě se smluvní strany dohodly 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 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.

13.8 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.

13.9 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.

13.10 Smluvní strany se dohodly, že za doručenou 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.

13.11 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

13.12 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.

Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran 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. 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.

Doložka: Záměr byl zveřejněn na úřední desce MmJ, a to včetně úřední desky elektronické od 25.01.2017 do 10.02.2017 pod č.j. MMJ/MO/11058/2017, UID jihlvp17v00496. Rada města Jihlavy schválila uzavření tohoto dodatku na své 55. schůzi dne 16.02.2017 usnesením č. 191/17-RM.

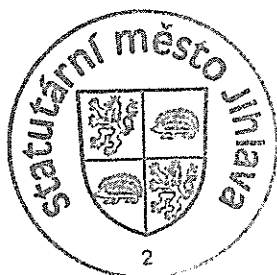
20 -02- 2017

V Jihlavě dne


.....
Ing. Jaromír Kalina
náměstek primátora

 **F POINT z.s.**
Telečská 68, 586 01 Jihlava
www.fpoint.cz
IČ 05118557


.....
nájemce, razítko



Přílohy:

Příloha č. 1 – pasport

Příloha č. 2 – zákres