



Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována

pod č. 2010/40/03

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.,

o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Účastníci:

Statutární město Jihlava, se sídlem orgánů Masarykovo nám 1, 586 28 JIHLAVA, IČO 286010,  
jako pronajímatel,

zastoupené společností: Jiří Drašar, a. s.

se sídlem C. Boudy 605, Třebíč 674 01

společnost zapsaná u KOS Brno odd. B, vložka 2927

IČ: 25557891

DIČ: 330-25557891

provozovna - Správa nemovitostí Jihlava, Židovská 1, Jihlava  
na základě mandátní smlouvy ze dne 18. 12. 2002

a

název společnosti:

Slavoj Raszka s.r.o. Jihlava

sídlo:

Hybrálec 122, 586 01 Jihlava

IČO:

25557891

jednatel:

Slavoj Raszka

jako nájemce,

uzavřeli dne 15. 10. 2003 v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto

## smlouvu o nájmu nebytových prostor

### Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, Kraj Vysočina, a to objektu č. p. 1099 v Jihlavě ulice Masarykovo náměstí or. č. 34, na pozemku p. č. 2524/1 - zastavěná plocha.

### Čl. 2

2.1. Pronajímatel pronajímá dle usnesení č. 617/03-RM nájemci nebytové prostory ve 3. nadzemním podlaží objektu uvedeného v článku prvním této smlouvy o celkové rozloze 62,0 m<sup>2</sup>, včetně veškerých součástí a zákonného příslušenství.

2.2. Podrobný popis nebytových prostor, které jsou předmětem pronájmu podle této smlouvy, a jejich stavu je uveden v pasportu nebytových prostorů.

2.3. 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 záměru využití a platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ustanovení této smlouvy.

2.3.2. Nájemce provede opravy a úpravy předmětu nájmu na své náklady dle podmínek výběrového řízení. Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu včetně výměn zařizovacích předmětů a revizí. Nájemce si zajistí doklady k účelu užívání SÚ. Uvedené opravy a úpravy se stávají nedílnou součástí předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nemá vůči nájemci povinnost jakékoliv náhrady nákladů v souvislosti s těmito úpravami a opravami předmětu nájmu.

2.4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy, a to při dodržení obecně závazných předpisů, příslušných ustanovení Občanského zákoníku a vyhlášek Statutárního města Jihlavy.

2.5. Účelem nájmu je provozování činnosti nájemce dle přiložených fotokopií dokladů, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: **provozování neziskové činnosti s dětmi a mládeží**  
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 na dobu: **určitou s účinností od 15. 10. 2003 do 14. 10. 2006, poté doba neurčitá s výpovědní lhůtou 3 měsíce**

### Čl. 4

4.1. Nájemné bylo stanoveno dohodou ve výši **58.311,00 Kč za rok**, slovy: **padesátosmtisícitřístajedenáctkorunčeských**, což činí **940,50 Kč/m<sup>2</sup> za rok**.

4.2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách, a to se splatností nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve výši 1/12 ročního nájmu, tedy částkou **4.859,- Kč** poukázanou na účet pronajímatele u České spořitelny, a.s., pobočka Jihlava, č. účtu: **40010-1466073329/0800, var. symbol 109934205**. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.  
Nájemce složil na účet pronajímatele dražební jistinu ve výši **20.000,- Kč**. Tato částka je použita jako splátka nájmného (bez služeb).

**První splátka nájmného (bez služeb) je za 2/2004 ve výši 2.101,- Kč.**

4.3. Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem **2006** bude nájemné sjednané v odst. 4.1. tohoto článku každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájmného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava nájmného bude provedena zvýšením, a to o tolik procent z výchozí částky nájmného, kolik činí průměrná roční míra inflace v ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Míra inflace je zveřejňována ČSÚ či jeho právním zástupcem. Výchozí částkou pro provedení úpravy nájmného pro rok **2006** je částka **58.311,- Kč**.

V případě, že je nájemné sjednané ve smlouvě o nájmu nbp vyšší než valorizovaný základ pro danou lokalitu, bude nájemné valorizováno až když hodnota valorizovaného nájmného přesáhne částku sjednaného nájmného ve smlouvě.

4.4. Upravenou výši nájmného dle odstavce 4.3. tohoto článku pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci písemně po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za předcházející kalendářní rok ČSÚ, a to s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku. Částku představující zvýšení nájmného za celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit rovnoměrným zvýšením splátek nájmného za příslušný kalendářní měsíc na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

### Čl. 5

5.1. Nad rámec nájmného dle článku 4 této smlouvy bude nájemce hradit zálohy na služby spojené s užíváním společných částí a prostor domu, a to zálohy na spotřebu vody, tepla, teplé vody a elektrické energie. Vyúčtování nákladů za služby bude provedeno dle platných předpisů a vyhlášek. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu - viz. výpočtový list:  
- vodné a stočné, teplo, teplá voda, elektrická energie

5.2. Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši 1/12 celkových ročních záloh splatných současně

nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2. 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. V případě, že je v nebytovém prostoru měřena spotřeba vody, bude provedeno vyúčtování služeb dle naměřené spotřeby.

#### 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

8.1.1. 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, podlah v prostorách, drobné opravy instalací apod. (po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném zejména v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku - tj. analogicky jako pro nájemce bytů).

8.1.2. 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 povinnosti 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 veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit pronajímatele neodkladně za 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 přilehlých chodníků, včetně zimní údržby (dle situace úklid jiných ploch a pokud užívá společné prostory domu bude nájemce 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. Pokud pronajaté prostory sousedí s bytovými jednotkami, zodpovídá nájemce za to, že nájemníci bytových jednotek nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení Občanského zákoníku.

8.8. 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, živelných 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.

## Čl. 9

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména), sídla, či jednatele předem nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

## Čl. 10

10.1. Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Písemný souhlas pronajímatele (u privatizovaných domů rovněž i souhlas společenství vlastníků jednotek v domě) je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu na zdech objektu apod.

10.2. Tato smlouva nenahrazuje povoloovací 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 náčrt (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 předmětu nájmu pro případ živelné události a odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem.

12.2. Nájemce se zavazuje, že do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží pronajímateli jednu kopii pojistné smlouvy s potvrzením o sjednané vinkulaci plnění z pojistné události ve prospěch pronajímatele. Doba trvání pojistné smlouvy a vinkulace ve prospěch pronajímatele bude shodná s dobou trvání této smlouvy.

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

12.4. Nájemce se dále zavazuje, že v podmínkách vinkulace plnění z pojistné události vyšším než 10.000,-Kč, bude obsažen příkaz k poukázání příp. pojistného plnění z uvedeného pojištění na účet pronajímatele uvedený v čl. 4 této smlouvy.

12.5. 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,
- uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. 3 této smlouvy,
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.3. tohoto článku,
- na základě písemné výpovědi dle § 9 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za doručenou se považuje zásilka, 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.

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. 13.3. 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. Za doručenou se považuje zásilka, 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.

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 zejména v případě porušení ustanovení čl. 2, 4, 5, 7 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 odstoupuje.

Za doručenu se považuje zásilka, 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.

13.3. V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 2, 4, 5, 7 až 13 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% z ročního nájemného uvedeného v čl. 4 odst. 4.1. této smlouvy za každé porušení povinnosti či závazku nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit nejpozději do 1 měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

13.4. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal (na základě předávacího protokolu) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu.

13.5. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel vůči nájemci povinnost jakékoli náhrady nákladů v souvislosti s úpravou a zhodnocením předmětu nájmu nájemcem, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### 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, ve znění pozdějších předpisů 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 3 vyhotoveních s tím, že pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 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.

14.6. Doložka: Záměr o pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úředních deskách Magistrátu města Jihlavy v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění od 30. 7. 2003 do 24. 9. 2003. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory dle usnesení č. 617/03-RM ze dne 2. 10. 2003.

Jiří Drašar, a.  
C. Boudy 605, 674  
Správa nemovitostí  
Jihlavská 1, 586 01  
55 57 891 DÍK 57891

.....  
Za pronajímatele

.....  
Nájemce



Přílohy:

Živnostenský list nájemce

Náčrtek nebytového prostoru

Výpočtový list