



Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č.: 905/MO/2021

Smluvní strany:

statutární město Jihlava, IČO 00286010, DIČ: CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátorky Ing. arch. Martinem Laštovičkou, **jako pronajímatel**,
správu předmětných nemovitostí zajišťuje Odd. správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, dále jen **správce**

a příspěvková organizace **Brána Jihlavy, příspěvková organizace**, IČO 09718044, se sídlem Divadelní 1365/4, Jihlava, PSČ 586 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. Pr, vložka 2119, zastoupená ředitelem MgA. Jakubem Demlem, **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. 2442/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava, jehož součástí je budova č.p. 4785 v Jihlavě, ul. Věžní or.č. 1. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v 1., 2. a 3. NP budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy o výměře 229,36 m², včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy (předmět nájmu). Zákres předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Účelem nájmu v pronajatém nebytovém prostoru je provozování činnosti nájemce, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně ke své činnosti dle zřizovací listiny nájemce. 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.

2.3 Pronajatý nebytový prostor uvede nájemce na své náklady do souladu s účelem, k němuž bude sloužit podle této smlouvy, a to dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ujednání v čl. 10, 11 této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, případně rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání předmětu nájmu pro účel stanovený touto smlouvou.

2.4 Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy uvedené 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

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 7. 2021 na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní dobou.

Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy činí 1.000 Kč za rok, slovy: jeden tisíc korun českých za rok (bez DPH, dlouhodobý pronájem je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemcem hrazeno jednou ročně, a to se splatností nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele  Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Poměrná část nájemného za rok 2021 činí 500 Kč a nájemce je povinen tuto částku pronajímateli uhradit na výše uvedený účet nejdéle do 31. 10. 2021.

4.3 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.

Čl. 5

Nad rámec sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, plyn, odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, prohlídky, čištění komínů a kontroly spalinových cest, telefonní poplatky a další služby spojené s předmětem nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

Náklady na vodné, stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu bude hradit pronajímatel na základě odběratelských smluv uzavřených s dodavatelem těchto služeb. Takto vzniklé náklady bude pronajímatel formou daňového dokladu (faktury) přefakturovávat nájemci 1x ročně. a to ve stejné jednotkové výši v jaké budou tyto náklady pronajímateli fakturovány dodavatelem těchto služeb s přihlédnutím ke spotřebě nebytového prostoru (prodejna) a bytu v budově uvedené v čl. 1 této smlouvy, které nejsou předmětem této smlouvy.

Vyúčtování bude nájemci předloženo do 4 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Finanční vyrovnání na základě faktury bude vyrovnáno nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení.

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 předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě jen v souladu s podmínkami zřizovací listiny nájemce. Souhlas zřizovatele dle této zřizovací listiny zajišťuje OŠKT MmJ.

Čl. 8

8.1 Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, např. veškeré revize dle příslušných norem ČSN, nátěry, výmalby, opravy truhlářských prvků, drobné opravy instalací, podlah v prostorách, apod. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Kopie příslušných revizních zpráv je nájemce povinen, do jednoho měsíce od jejich vypracování, předložit pronajímateli, prostřednictvím správce domu.

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 předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v předmětu nájmu skladovat nebezpečné látky, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.

8.3 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.

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 nebytového 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 budovy Věžní 1 v Jihlavě, 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 předmětu nájmu ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do předmětu nájmu 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 prostoru, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních uživatelů v jejich užívacích a nájemních právech v budově, ve které se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v domě je nepřipustné.

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 nad rámec běžné údržby předmětu nájmu, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených.

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“ prostoru.

10.3 Budova Věžní 1 v Jihlavě se nachází v Městské památkové rezervaci Jihlava. Jestliže nájemce zamýšlí provést označení provozovny, umístění reklamních zařízení, údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu dle příslušných ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, památkový zákon, na této nemovitosti, je třeba si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (stanovisko památkové péče).

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 (popř. smlouva o technickém zhodnocení předmětu nájmu), kde budou specifikovány podmínky, za nichž bude nájemce úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran. Vyžaduje-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 (popř. smlouvy o technickém zhodnocení předmětu nájmu) je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

Čl. 12

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, jakož i jeho rekonstrukcí a modernizací (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), výměny zařizovacích předmětů a revizí, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Čl. 13

13.1 Tato nájemní smlouva 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 a 11 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 Nejdéle do 30 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu 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 oprávněn 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. Nájemce je 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.

13.4 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.

13.5 Zánikem smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy.

13.6 Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): E, 127 kWh/(m²rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

13.7 V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí lhůtu ve vztahu k veškerým právům a povinnostem přímo či odvozeně souvisejících s touto smlouvou v délce 10 let ode dne, kdy počala promlčecí lhůta plynout.

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 3 vyhotoveních s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

14.4 Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uzavřena je dnem podpisu poslední smluvní strany. Účinnosti nabývá dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnosti pozdější. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a všech jejích

budoucích dodatků. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

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:

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 73. schůzi dne 17. 6. 2021 usnesením č. 663/21-RM.

V Jihlavě dne 28 -06- 2021

V Jihlavě dne 28 -06- 2021



Ing. arch. Martin Laštovička
náměstek primátorky



MgA. Jakub Deml
ředitel

Brána Jihlavy, příspěvková organizace

Přílohy:

Příloha č. 1 – pasport

Přílohy č. 2 – zákres