



Smluvní strany:

Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována

pod č.: 354/140/13

Statutární město Jihlava, IČ 00286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 28, zastoupené náměstkem primátora Františkem Zelníčkem, jako pronajímatel, správu a údržbu pronajímaných prostor zajišťuje na základě mandátní smlouvy společnost Bytservis, spol. s r.o., IČ 18199208, se sídlem Křížová 1355/25, Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 3488, dále jen správce

a pan Petr Novák, IČ 456 39 094, bytem Zachariášova 156, 58856 Telč, 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 nebytových prostor - nebytové jednotky č. 1290/5 (číslo dle prohlášení vlastníka) v budově č.p. 1290 v Jihlavě, ul. Palackého or.č. 31 na pozemku p.č. 2738 – zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava. V tomto domě došlo k prodeji jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. Pronajímatel je zároveň spoluvlastníkem společných částí budovy.

#### Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytovou jednotku uvedenou v čl. 1 této smlouvy o výměře celkem 107 m<sup>2</sup> včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 (dále předmět nájmu). Zákres z prohlášení vlastníka tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy.

2.3 Nájemce bude pronajaté nebytové prostory dle odst. 2.1 užívat výhradně k tomuto účelu: provozování rychlého občerstvení. 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.

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 a příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2.5 Nájemce vstoupil na straně nájemce do práv a povinností z nájemní smlouvy č. 1445/MO/12 uzavřené dne 22.08.2012 mezi pronajímatelem statutárním městem Jihlava a společností RAZI s.r.o., IČ 456 39 094, jako nájemcem a to na základě smlouvy o prodeji podniku ve smyslu § 476 a násl. obchodního zákoníku ze dne 01.01.2013, která nabyla účinnosti dnem 01.01.2013. Tato nájemní smlouva nahrazuje uvedenou nájemní smlouvu.

#### Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne podpisu této smlouvy oběma účastníky 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 celkem 207.045,- Kč za rok, slovy: dvě sta sedm tisíc čtyřicet pět korun českých ((bez DPH) dlouhodobý pronájem nebytových prostor je osvobozen od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.).

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce hradit měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného na účet pronajímatele. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2014 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 2014 je částka 207.045,- 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 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

5.1 Nad rámec nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním společných částí a prostor domu a s užíváním předmětu nájmu, a to v roční výši takto: vodné stočné 1.680,- Kč, osvětlení 216,- Kč

5.2 Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh současně s 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.

5.3 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. 6

Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu nájmu a že jej přijímá 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 předmět nájmu či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. V případě podnájmu odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce 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 podnájem skončí zároveň se skončením nájmu.

## Čl. 8

8.1 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu pronajatých prostor, včetně výměn zařizovacích předmětů (včetně zdrojů vytápění – kotel, WAW, el. přímotopy aj. ohřívačů vody apod.) a revizí dle příslušných ČSN. Kopie revizních zpráv je nájemce

7  
povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím správce objektu.

8.2 Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb. a bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy včetně vybavení předmětu nájmu příslušnou technikou (např. technickými prostředky – hasicími přístroji) a zařízeními, 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. 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 pronajatých prostor ke kontrole jejich stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce mají 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 další uživatelé prostor v domě Palackého 31 v Jihlavě nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

8.9 Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje, loterie a jiné podobné hry povolované Ministerstvem financí ČR dle § 50 odst. 3 zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách.

## 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 (*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 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 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem a do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy, v níž bude sjednáno pojistné plnění přímo poškozenému. 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.

12.3 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:

- 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 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.

13.3 Nájem podle této smlouvy zaniká smrtí nájemce s tím, že jeho dědicové nemají právo pokračovat v nájmu.

13.4 V případě porušení sjednaného účelu nájmu pronajatých 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 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 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 povinnosti 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 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté 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 opačném případě se dohodli 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 pronajaté prostory dle tohoto odstavce, je povinen uhradit pronajímateli smluvní

7

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 předmětných prostor 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.

13.9 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 vzniklou pronajímateli, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

13.10 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.

13.11 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 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.

#### Čl. 14

14.1 Nemá-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 svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

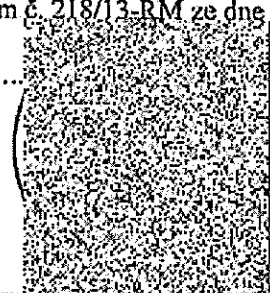
#### Doložka:

Záměr o pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění od 05.02.2013 do 21.02.2013. Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 218/13-RM ze dne 21.02.2013.

V Jihlavě dne ..... 08 -03- 2013



pronajímatel





nájemce

#### Přílohy:

Příloha č. 1 – pasport

Příloha č. 2 – zázkes z prohlášení vlastníka

