



Smluvní strany:

**statutární město Jihlava**, IČ 286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Františkem Zelníčkem, **jako pronajímatel**, správu pronajímaného prostoru zajišťuje Odbor správy realit Magistrátu města Jihlavy, Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a

**Zdeněk Kuba**, IČ 185 20 138, Polná PSČ 588 13, a **Libuše Kubová**, IČ 456 37 130, Polná PSČ 588 13, **jako společní nájemci**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento:

### **Dodatek č. 8 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru ze dne 1. 9. 2000**

**Článek první:** Nájemci mají na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 9. 2000 ve znění dodatků č. 1 – 7 pronajat nebytový prostor v domě č.p. 636 v Jihlavě, Masarykovo náměstí or.č. 21 na pozemku p.č. 1506 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava za účelem provozování knihovny a čajovny, prodejny knih a drobných upomínkových předmětů, poskytování služeb internetu pro veřejnost. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 8. 2014.

**Článek druhý:** Smluvní strany se dohodly na změně čl. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nájemní smlouvy uvedené v článku prvním tohoto dodatku, takto:

#### **Čl. 1**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 1506 - zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava, jehož součástí je budova č.p. 636 v Jihlavě, Masarykovo náměstí or.č. 21. Tyto nemovitosti jsou zapsány 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 nájemcům do společného nájmu nebytový prostor v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy o výměře celkem 124 m<sup>2</sup>, včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy, (předmět nájmu). Zákres nebytového prostoru tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Prostor dle odst. 2.1 uvedou nájemci 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 této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený touto smlouvou.

2.3 Účelem nájmu a předmětem podnikání v pronajatém nebytovém prostoru je provozování činnosti nájemců dle výpisů ze živnostenského rejstříku, tj. nájemci budou předmět nájmu užívat k provozování své podnikatelské činnosti, tedy výhradně k tomuto účelu: **provozování knihovny a čajovny, prodejny knih a drobných upomínkových předmětů, poskytování služeb internetu pro veřejnost**. Nájemci výslovně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy trvá jejich oprávnění k provozování dané živnosti a tato živnost bude nájemci v předmětu nájmu provozována.

2.4 Nájemci nejsou oprávněni 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 s účinností 1. 9. 2000 na dobu **neurčitou**.

### Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 144.212 Kč za rok, slovy: sto čtyřicet čtyři tisíc dvě sta dvanáct korun českých ((bez DPH) dlouhodobý pronájem nebytových prostorů je osvobozen od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.).

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemci hrazeno 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 2015 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 2015 je částka 144.212 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 nájemcům 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 nájemci zavazují 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 nájemci neobdrží a budou povinni uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

4.6 V případě prodlení nájemců s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemcům úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

### Čl. 5

5.1 Nad rámec sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemci zavazují hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v roční výši takto:

vodné-stočné 3.600 Kč.

5.2 Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh, tj. 300 Kč současně s nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2 čl. 4 této smlouvy. Pronajímatel předloží nájemcům vyúčtování služeb 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 nájemcům, kdy přeplatek bude odeslán na účet nájemců uvedený v záhlaví této smlouvy a nedoplatek bude nájemcům 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 nájemcům pronajímatel prostřednictvím správce písemně oznámí a nájemci se zavazují takto zvýšené zálohy zaplatit.

5.3 V případě prodlení nájemců s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemcům poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

## Čl. 6

Nájemci jsou povinni pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu údajů, týkajících se jejich osob, uvedených v záhlaví této smlouvy předem nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

## Čl. 7

7.1 Nájemci jsou oprávněni a povinni užívat nebytový prostor v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemci nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož jsou nájemci účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem prostoru či jeho části, odpovídají vůči pronajímateli pouze nájemci 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 Nájemci mohou převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## Čl. 8

8.1 Nájemci se zavazují zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu, včetně výměn zařizovacích předmětů (včetně zdrojů vytápění (kotel, WAW, el. přímotopy aj.), ohříváčů vody apod.) a revizí dle příslušných ČSN. Kopie revizních zpráv jsou nájemci povinni do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím správce.

8.2 Nájemci se zavazují 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. Nájemci jsou povinni v pronajatém prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídají za jejich dodržování, a zavazují se, že nebudou v pronajatém prostoru skladovat nebezpečné látky, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.

8.3 Nájemci se zavazují 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 Nájemci užívají předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídají za veškeré škody vzniklé v souvislosti s jejich činností a provozem a jsou povinni uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. Nájemci rovněž odpovídají 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 nájemců. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemci do pronajatého prostoru je na vůli nájemců.

8.6 Nájemci jsou povinni 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 nájemců 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 Nájemci se zavazují, že uživatelé bytů v domě Masarykovo náměstí 21 v Jihlavě nebudou činností nájemců obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

8.9 Nájemci se zavazují, že nebudou v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje a provozovat loterie a jiné podobné hry povolené MF ČR dle příslušného zákona.

## Čl. 9

9.1 Nájemci se zavazují, že záměr provést na předmětu nájmu technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projednají předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímátelemu stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů, příp. i jednoduchý náčrt (půdorys, příp. pohledy aj.), a včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

9.2 Pronajímátele tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.

9.3 Obě smluvní strany se dohodly, že v případě technického zhodnocení prováděného nájemci, bude před zahájením prací uzavřen dodatek k této smlouvě, kde budou specifikovány podmínky, za nichž budou nájemci úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran. Vyžaduje-li to situace, jako podklad k uzavření tohoto dodatku předloží nájemci pronajímátelemu: 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 pronajímátele, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

9.4 Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímátele s realizací prací, který mohou nájemci použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

**Článek třetí:** Smluvní strany se dále dohodly na doplnění čl. 12, 13 do nájemní smlouvy uvedené v článku prvním tohoto dodatku:

## Čl. 12

12.1 Nájemci se zavazují, že uzavřou s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímátelemu z činnosti nájemců nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy a do 31. 12. 2014 předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

12.2 Nájemci se zavazují, že nahlásí pojišťovně a pronajímátelemu vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů od jejího vzniku.

12.3 Pronajímátele se zavazuje, že v případě vzniku pojistné události a plnění pojišťovny podle odst. 12.1 z tohoto plnění uhradí způsobené škody. Nájemci uhradí pronajímátelemu 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 pronajímátele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.2 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi dle § 2312 o.z. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemců, vyplývajících z této smlouvy, to je v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti dle čl. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12 této smlouvy nájemci, má pronajímátele právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímátele nájemcům (do vlastních rukou, příp. na dodejku), že od smlouvy odstoupuje.

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

13.4 V případě porušení sjednaného účelu nájmu nebytového prostoru dle této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemců ve výši 10.000 Kč.

13.5 V případě, že nájemci provedou jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímátele dle odst. 9.1 čl. 9 této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemců ve výši 25.000 Kč.

13.6 V případě porušení ujednání dle odst. 7.2 čl. 7 této smlouvy ze strany nájemců má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemců ve výši 50.000 Kč.

13.7 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemců dle čl. 6, 8, 12 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemců ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

13.8 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu jsou nájemci povinni nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém jej převzali (na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemci s písemným souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. V opačném případě se dohodli účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemců. 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. V případě, že nájemci nepředají pronajatý prostor dle tohoto odstavce, jsou povinni 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 jsou nájemci povinni 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.

13.9 Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou nájemci povinni 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.

13.10 Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájmu podle této smlouvy, ani při skončení tohoto nájmu, nemají nájemci 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 nájemcům žádné náklady vynaložené nájemci 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.

13.11 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 adresy smluvní strany a převzata adresáty nebo přímo adresátům 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 nájemců 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.

13.12 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemci nemají právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 o.z.

**Článek čtvrtý:** Ostatní ustanovení nájemní smlouvy uvedené v článku prvním tohoto dodatku se nemění.

**Článek pátý:** Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý z nájemců.

**Článek šestý:** Tento dodatek nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

**Článek sedmý:** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem dodatku a že tento dodatek byl sepsán dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Doložka:**

Záměr byl zveřejněn na úřední desce MmJ od 29.07.2014 do 14.08.2014. Uzavření dodatku schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 867/14-RM ze dne 28. 8. 2014 .

V Jihlavě dne 29.08.2014

V Jihlavě dne 29.08.2014



František Zelníček  
náměstek primátora



nájemci, razítko

Vypracovala a zodpovídá:



Kontroloval:

Právní správnost:

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – pasport  
Příloha č. 2 – zákres