



Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č.:

490/MO/2022

Smluvní strany

statutární město Jihlava, IČO 00286010, se sídlem Masarykovo náměstí 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátorky Ing. arch. Martinem Laštovičkou, **jako pronajímatel**, správu domu zajišťuje Oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, Cajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**,

a společnost **POZEMNÍ STAVBY Jihlava, spol. s r.o.**, IČO 18198074, se sídlem Pávovská 913/12a, Jihlava, PSČ 58601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 1417, zastoupená jednatelem Ing. Romanem Kapounem, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 96 – zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava, jehož součástí je budova č.p. 61 v Jihlavě, Masarykovo náměstí or.č. 18, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a nachází se v Městské památkové rezervaci města Jihlavy.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci byt č. 2 v 2. nadzemním podlaží budovy uvedené v **Čl. 1** této smlouvy o výměře celkem 57,58 m², včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy a nedílné součásti této smlouvy, za účelem využití jako dočasné zázemí pro zaměstnance nájemce podílející se na realizaci obnovy domu Masarykovo nám. 21 v Jihlavě, k uskladnění pracovního nářadí a drobného materiálu, apod. (předmět nájmu). Zákres předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a nedílnou součást 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 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 s účinností od 1. 5. 2022 na dobu neurčitou s 1měsíční výpovědní dobou.

Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 80 Kč/m²/měsíc (bez DPH, nájem nemovitých věcí 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 (příloha 3 – evidenční list) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny Jihlava. Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

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

Pronajímatel bude nájemci náklady na vodné a stočné dodané do předmětu nájmu 1x ročně přeúčtovávat formou daňového dokladu. Spotřeba bude účtována dle podružného vodoměru, který je umístěn v předmětu nájmu. Cena bude stanovena dle fakturace od dodavatele.

Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu i celý dům Masarykovo nám. 18 v Jihlavě je před celkovou rekonstrukcí. Z tohoto důvodu nejsou na předmětu nájmu pronajímatelem zajišťovány periodické revize rozvodů plynovodu a pevné el. instalace.

Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu 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. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem předmětu nájmu či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této nájemní smlouvy, 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 trvání nájmu dle této nájemní smlouvy. Výše úhrady za podnájem nesmí převýšit výši nájemného dle této nájemní smlouvy (v přepočtu na m²). Nájemce je povinen v tomto případě doložit pronajímateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy příslušnou podnájemní smlouvu nejdéle do 10 dnů od uzavření příslušné podnájemní smlouvy.

7.3 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 8

8.1 Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu předmětu nájmu. 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.

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. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, nakládání s odpady, 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 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 předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do předmětu nájmu je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu 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, k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle **Čl. 2** této smlouvy.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímátele či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímátele 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 pronajímátele či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

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

Čl. 9

Nájemce je povinen pronajímátele 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

Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímátele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených.

Čl. 11

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má uzavřenou pojistku na odpovědnost podnikatele a právnické osoby na pojištění majetku a odpovědnosti. V případě vzniku jakékoliv škody v souvislosti s nájemním vztahem bude případné vypořádání této škody (v případě nemožnosti uvedení do předchozího stavu, tj. do stavu před poškozením) řešeno nájemcem přes toto pojištění.

Čl. 12

12.1 Nájemní poměr dle této smlouvy zanikne:

- 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 bez udání důvodů, kdy výpovědní doba je 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

12.2 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** této smlouvy nájemcem, má pronajímátele právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímátele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

12.3 V případě porušení sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

12.4 V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímátele dle **Čl. 10** této smlouvy má pronajímátele právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

12.5 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.

12.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle Čl. 8, 9, 11 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy (bez DPH).

12.7 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém jej převzal (na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, dohodli se účastníci této smlouvy 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 předmět nájmu 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 do faktického vyklizení a předání předmětu nájmu. Současně je nájemce povinen vydat bezdůvodné obohacení za užívání předmětu nájmu 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.

12.8 Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklou pronajímateli, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

12.9 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 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.

12.10 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 do vlastních rukou, příp. na dodejku, 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. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

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

12.12 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. 13

13.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

13.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran.

13.3 Tato smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

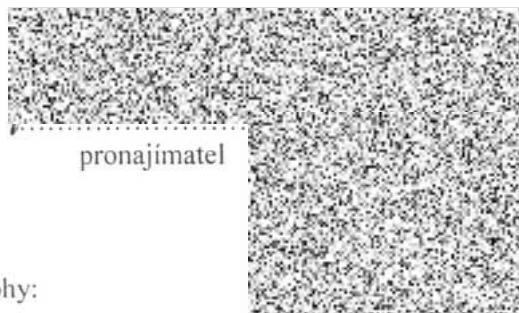
13.4 Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější. Účastníci této smlouvy souhlasí s uveřejněním této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

13.5 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:

Záměr o majetkové dispozici dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 7. 3. 2022 do 23. 3. 2022 pod č.j. MMJ/MO/39105/2022, UID jihlvp22v00eti a následně uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 94. schůzi dne 31. 3. 2022 usnesením č. 1669/22-RM.

V Jihlavě dne 13 -04- 2022


pronajimatel

V Jihlavě dne 13 -04- 2022



Přílohy:

příloha č. 1 - pasport

příloha č. 2 – zákres

příloha č. 3 – evidenční list