



Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována

pod č.: *MSP/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 předmětných nemovitostí zajišťuje Oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a společnost **MODETA STYLE s.r.o.**, IČO 46974156, se sídlem Jihlava, Březinovy sady 441/2, PSČ 568 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. C, vložka 7526, zastoupená jednatelem Oldřichem Bajerem a jednatelkou Eliškou Kišovou, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Jihlava zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec a okres Jihlava, a to pozemku p.č. 1011/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 441 v Jihlavě, ul. Březinovy sady or.č. 2, pozemků p.č. 1017/7 – trvalý travní porost, p.č. 1014 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba č.p. 442 v Jihlavě, ul. Březinovy sady or.č. 2a, p.č. 1015/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 1015/2 – trvalý travní porost, p.č. 1020/3 – zastavěná plocha a nádvoří a stavby technického vybavení bez č.p./č.ev. na pozemku p.č. 1020/3.

### Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci pozemky uvedené v článku prvním této smlouvy p.č. 1014 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba č.p. 442 v Jihlavě, ul. Březinovy sady or.č. 2a, p.č. 1015/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez č.p./č.ev., pozemek p.č. 1020/3 – zastavěná plocha a nádvoří a stavbu technického vybavení bez č.p./č.ev. na pozemku p.č. 1020/3, část pozemku p.č. 1011/1 - zastavěná plocha a nádvoří s částí uvedeného objektu č.p. 441 (kanceláře v 1. NP v přízemní části hlavní budovy při levé části dvora s plochou 120 m<sup>2</sup>, prostor býv. jídelny s kuchyní v 1. NP hlavní budovy s plochou 260 m<sup>2</sup>, výrobní prostory hlavní výrobní budovy v 1. NP s plochou 820 m<sup>2</sup>, výrobní prostory hlavní výrobní budovy ve 2. NP s plochou 760 m<sup>2</sup>, výrobní prostory hlavní výrobní budovy ve 3. NP s plochou 760 m<sup>2</sup>), zpevněný dvůr – část pozemku p.č. 1011/1, část pozemku p.č. 1017/7 s buňkami 1. a 2. NP s plochou 150 m<sup>2</sup>, část pozemku p.č. 1015/2, v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále předmět nájmu) výhradně za účelem využití pro podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku, tj. výroba textilního zboží, výroba oděvů a doplňků, velkoobchod, specializovaný maloobchod a dále jako zázemí nájemce (kancelářské prostory, sklady).

### Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1. 9. 2022 na dobu určitou 2 roky.

### Článek čtvrtý:

Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

#### **Článek pátý:**

1/ Výše nájemného za pronájem předmětu nájmu byla stanovena dohodou a činí **834.000 Kč** za rok, slovy: osm set třicet čtyři tisíc korun českých za rok {(bez DPH) nájem je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}.

2/ Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 1/ tohoto článku bude nájemce hradit ve čtyřech splátkách se splatností nejpozději do 31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12. kalendářního roku ve výši ¼ celkového ročního nájemného na účet pronajímatele

Smluvní strany se dohodly, že nájemné za měsíc září tohoto roku nájemce uhradí pronajímateli na výše uvedený účet nejdéle do 30. 9. 2022.

3/ Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2023 bude nájemné sjednané v odst. 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 2023 je částka 834.000 Kč (bez DPH).

4/ Pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, upravenou výši nájemného dle odstavce 3/ tohoto článku pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel prostřednictvím správce nájmemi 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 na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

5/ Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení dle odstavce 4/ tohoto článku nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

6/ Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli úhradu za **bezesmluvní užívání** předmětu nájmu zpětně od **1. 7. 2022 do 31. 8. 2022** ve výši **139.000 Kč**. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli částku 139.000 Kč na účet nejdele do 30. 9. 2022.

7/ Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení nájmem s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

#### **Článek šestý:**

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání (vyjma uživatelů uvedených v příloze č. 2 této smlouvy), a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této 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 dle této nájemní smlouvy.

Pronajímatel nově souhlasí s podnájemem prostor bývalé jídelny s kuchyní v 1. NP hlavní budovy s plochou 260 m<sup>2</sup> Zoologické zahradě, příspěvkové organizaci, IČO 00404454, Březinovy sady 5642/10, Jihlava, za cenu nájemného dle znaleckého posudku.

#### **Článek sedmý:**

Nad rámec nájemného dle článku pátého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu, odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, prohlídky komínů, telefonní poplatky a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

#### **Článek osmý:**

Nad rámec nájemného dle článku pátého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu pronajatých nemovitých věcí, např. lokální opravy oplocení, výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy rozvodů ÚT a zdravotně technické instalace, lokální opravy rozvodů vzduchotechniky, lokální opravy podlah, lokální opravy střech, klempířských prvků apod. (dle vzájemné dohody analogicky v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit správci.

#### **Článek devátý:**

Nájemce prohlašuje, že je mu velmi dobře znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady. Nájemce je povinen užívat pronajatý majetek řádně, v rozsahu a v souladu s touto smlouvou, s platnými právními předpisy a je povinen dbát o dobrý stav pronajatého majetku a zabránit jeho poškození.

#### **Článek desátý:**

1/ Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, 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 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.

2/ 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.

3/ 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.

4/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu dle této smlouvy ke kontrole stavu předmětu nájmu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu dle této smlouvy 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, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

5/ Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit úklid a údržbu, včetně zimní údržby, pronajatých nemovitostí.

6/ Nájemce se zavazuje, že v části objektu č.p. 411, ul. Březinovy Sady č. or. 2, která již není předmětem nájmu v rozsahu dle této nájemní smlouvy, zajistí 1 x týdně obsluhu a kontrolu topného systému, kontrolu neporušení rozvodů topného systému, kontrolu osvětlení a koncových prvků silové elektrické instalace a kontrolu nepoškození okenních otvorů z hlediska neoprávněného vniknutí nepovolaných osob. Nájemce se dále zavazuje, že případné závady, poruchy a poškození části objektu č.p. 441, ul. Březinovy Sady č. or. 2, který již není předmětem nájmu v rozsahu dle této nájemní smlouvy, nahlásí pronajímateli prostřednictvím pověřeného správce neprodleně po jejich zjištění.

#### **Článek jedenáctý:**

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.

#### **Článek dvanáctý:**

Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu nad rámec článku osmého této smlouvy, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným

souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Písemný souhlas pronajímatele je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu na zdech objektu/objektů, apod., vyjma těch, které jsou na věcech nemovitých umístěny ke dni podpisu této smlouvy. Tato smlouva nenahrazuje povolovací doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod.) nutné pro příp. stavební úpravy prostor.

#### **Článek třináctý:**

1/ Nájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu nájmu úpravy, technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímateli jednoduchý náskres (půdorys, příp. pohledy, aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.

2/ 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. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

#### **Článek čtrnáctý:**

1/ Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ živelní události a na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

2/ Nájemce se zavazuje, že nahlásí pojišťovně a pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 5 dnů od jejího vzniku.

#### **Článek patnáctý:**

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- uplynutím sjednané doby nájmu dle článku třetího této smlouvy;
- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy;
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 2/ tohoto článku.

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. druhého, pátého až desátého, dvanáctého až čtrnáctého této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit za podmínky, že písemně upozorní nájemce na porušení smlouvy a nájemce toto porušení neodstraní ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstoupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka, 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.

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

5/ V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle článku dvanáctého této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 25.000 Kč.

6/ V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. osmého až desátého, čl. čtrnáctého, této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

7/ Nejdéle do 90 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý majetek 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 prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, 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 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. 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.

8/ Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen 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.

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.

#### **Článek šestnáctý:**

PENB: D 320 kWh/(m<sup>2</sup>·rok). Nájemce obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

#### **Článek sedmnáctý:**

Smlouvu lze měnit či doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a smluvními stranami podepsanými dodatky, které jsou postupně číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.

#### **Článek osmnáctý:**

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (občanský zákoník) a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona.

#### **Článek devatenáctý:**

Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

#### **Článek dvacátý:**

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.

**Článek dvacátýprvý:**

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení smlouvy.

**Článek dvacátýdruhý:**

Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uzavřena je dnem podpisu poslední smluvní strany. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a všech jejích budoucích dodatků, a to včetně veškerých osobních údajů ve smlouvě obsažených. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

**Článek dvacátýtřetí:**

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.

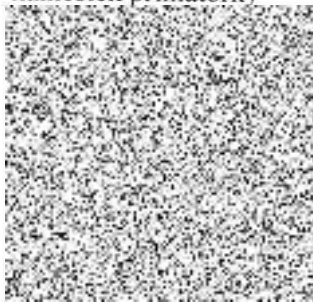
**Doložka:**

Záměr o majetkové dispozici dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 1. 7. 2022 do 19. 7. 2022 pod č.j. MMJ/MO/115089/2022, UID jihlvp22v018po. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 25. 8. 2022 usnesením č. 2210/22-RM na své 104. schůzi.

V Jihlavě dne 30. 08. 2022



Ing. arch. Martin Laštovička  
náměstek primátorky



V Jihlavě dne 30. 08. 2022



Oldřich Bajer  
jednatel  
MODETA STYLE s.r.o.



Eliška Kišová  
jednatelka  
MODETA STYLE s.r.o.

**Přílohy**

Příloha č. 1 – zákres

Příloha č. 2 – seznam uživatelů

