



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 MO 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. Jaškubem 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

### Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru, nebytové jednotky č. 1243/5 (číslo dle prohlášení vlastníka) v přízemí domu č.p. 1243 v Jihlavě, ul. Matky Boží, or.č. 22, na pozemku p.č. 2683 – zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava. Tento nebytový prostor je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 21665 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. V uvedeném domě došlo k prodeji jednotek podle příslušného zákona a pronajímatel jako vlastník uvedené jednotky je zároveň spoluvlastníkem společných částí budovy. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

### Článek druhý:

1/ Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor, nebytovou jednotku uvedenou v čl. 1 této smlouvy o výměře 105 m<sup>2</sup>, včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy (předmět nájmu). Zákres z prohlášení vlastníka tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nebytový prostor je nájemci pronajímán výhradně za účelem zajišťování činností 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/ Předmět nájmu uvede nájemce na své náklady do souladu s účelem, k němuž bude sloužit podle této smlouvy, a to dle platných dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ujednání této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený touto smlouvou.

3/ Nájemce má právo spoluužívat společné prostory domu uvedeného v článku prvním této smlouvy, tj. společnou chodbu, a to při dodržování obecně závazných předpisů, příslušných ustanovení občanského zákoníku a vyhlášek statutárního města Jihlavy.

4/ 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 třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1. 10. 2022 na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní dobou.

### Článek čtvrtý:

1/ Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy činí 120.000 Kč za rok, slovy: sto dvacet tisíc korun českých za rok (bez DPH, dlouhodobý pronájem je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

2/ Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

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 120.000 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 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.

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/ 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.

#### **Článek pátý:**

1/ Nad rámec sjednaného nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, telefonní poplatky a další služby spojené s předmětem nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

Dále nad rámec sjednaného nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v roční výši takto:

vodné – stočné	3.600 Kč
osvětlení společných prostor	1.200 Kč

2/ Zálohy na služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh nejpozději do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v článku čtvrtém této smlouvy. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb nejpozději 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 nájemci, kdy přeplatek bude odeslán na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy a nedoplatek bude nájemcem 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 nájemci pronajímatel prostřednictvím správce písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

3/ V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení podle platných právních předpisů.

#### **Článek šestý:**

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.

#### **Článek sedmý:**

Nájemce prohlašuje, že je mu velmi dobře znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v rozsahu a v souladu s touto smlouvou, s platnými právními předpisy a je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje a provozovat loterie a jiné podobné hry povolené MF ČR dle příslušného zákona.

#### **Článek osmý:**

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, např. výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy rozvodů ÚT a zdravotně technické instalace, lokální opravy podlah, 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 1 měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

#### **Článek devátý:**

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 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 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 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 prostřednictvím správce 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 předmětu nájmu. Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách domu, k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle článku druhého této smlouvy.

6/ Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolených osob do předmětu nájmu je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je na vůli nájemce.

7/ Dům Matky Boží 1243/22 v Jihlavě se nachází v Městské památkové rezervaci Jihlava a je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Jestliže nájemce zamýšlí provést označení provozovny, umístění reklamních zařízení (úpravu výkladců polepy, výstrče, áčka, markýzy aj.), 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/v předmětu nájmu, je třeba si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (stanovisko památkové péče). Příslušnou žádost o vydání závazného stanoviska může podat pouze vlastník. V tomto případě poskytne vlastník prostřednictvím správce nájemci nezbytnou součinnost.

#### **Článek jedenáctý:**

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 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 pronajaté budovy, 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:**

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), ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud se smluvní strany nedohodou písemně jinak. Pronajímatel tak nemá a nebude mít povinnost nahradit nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu předmětu nájmu (včetně provedení technického zhodnocení), ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila, pokud se smluvní strany nedohodou písemně jinak.

### **Článek patnáctý:**

1/ Tato nájemní smlouva skončí:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy;
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní doba je 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
- 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 a třináctého 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 odstupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, 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. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

4/ 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 (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 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. Nájemce je 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.

**Článek šestnáctý:**

Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): F, 192 kWh/(m<sup>2</sup>rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

**Článek sedmnáctý:**

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

**Článek osmnáctý:**

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

**Článek devatenáctý:**

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

**Článek dvacátý:**

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 účinnost pozdější. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a všech jejich budoucích dodatků. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

**Článek dvacátýprvní:**

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 nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 22. 9. 2022 usnesením č. 2324/22-RM na své 107. schůzi.

V Jihlavě dne 29-09-2022



Ing. arch. Martin Laštovička  
náměstek primátora



Přílohy:

Příloha č. 1 - pasport

Příloha č. 2 - zakres

V Jihlavě dne 29-09-2022



MgA. Jakub Děmí  
ředitel

Brána Jihlavy, příspěvková organizace