

Smlouva o nájmu
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím
vystupováním v právních vztazích, v platném znění,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi
(dále také „Smlouva“)

JIHLAVAN, a.s.

se sídlem Jihlava, Znojemská 5594/54, PSČ: 586 01

IČO: 463 47 071

zastoupená: Ing. Petrem Kubátem, na základě plné moci ze dne 8.9.2022, která je přílohou č. 4 této Smlouvy

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 767

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

Česká republika – Krajský soud v Brně

se sídlem Brno, Rooseveltova 648/16, PSČ: 601 95

IČO: 002 15 724

za kterou právně jedná: Ing. Zdeněk Tonar, LL.M., ředitel správy soudu na základě Pověření ze dne 1.2.2017,

Spr 3057/2015-9, které je přílohou č. 3 této Smlouvy

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen jako „Nájemce“)

(Nájemce a Pronajímatel společně dále jen jako „Smluvní strany“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1975/60, jehož součástí je budova č.p. 5594, víceúčelová stavba, nacházejícího se v katastrálním území 659673 Jihlava, obec Jihlava na adrese Znojemská 5594/54, Jihlava, zapsaného na LV č. 67 pro dané k. ú. u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava (dále také „Nemovitost“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci část věci – prostory v Nemovitosti s vybavením uvedeným v Příloze č. 1 Smlouvy (dále také jen jako „Prostory“), a to prostory označené jako:

- a) prostor skladu spisového materiálu umístěný v prvním podzemním podlaží o výměře 905 m², který se sestává z místností č. 024, 020, 019, 018 - HALA 3,
 - b) parkovací místa pro dvě osobní vozidla na parkovišti Pronajímatele u výše uvedené Nemovitosti – areál,
 - c) prostory místností č. 015, 016, 008, 025, rampa přiléhající k Nemovitosti – HALA 3, to vše dále také jen jako „Předmět nájmu“.
2. Celková výměra Předmětu nájmu činí 905 m². Přesné umístění a výměra jednotlivých částí Předmětu nájmu jsou vyznačeny v Příloze č. 1 a 2 této Smlouvy.
 3. Nájemce Předmět nájmu do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této Smlouvy. Úhrada za služby související s užíváním Předmětu nájmu jsou součástí sjednaného nájemného. Službami se rozumí úklid společných místností č. 025, rampy a parkovacích míst, dále provádění a úhrada nákladů potřebných revizí Předmětu nájmu.
 4. O předání a převzetí Předmětu nájmu, a to jak při předání Předmětu nájmu Nájemci, tak zpět Pronajímateli, sepiší Smluvní strany písemný protokol.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do dočasného užívání za účelem skladování spisového materiálu.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání Smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v Nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Nemovitosti.

IV.

Výše nájemného a úhrad za služby, splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nájemné, které zahrnuje platby související s nájmem Předmětu nájmu a jeho užíváním včetně spotřeby elektrické energie, vodného, stočného, dvou parkovacích míst a včetně služeb, a které Smluvní strany sjednaly následovně:
 - a) Předmět nájmu o výměře 905 m² krát 75,- Kč/měsíc = 67.875,00 Kč bez DPH. Celková výše měsíčního nájemného za Předmět nájmu činí 67.875,00 Kč bez DPH.
 - b) Nájemné bude hrazeno čtvrtletně zpětně. Celková výše čtvrtletního nájemného za Předmět nájmu činí 203.625,00 Kč bez DPH.

K částce nájemného je Pronajímatel oprávněn přičíst daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.
2. Nájemné za uplynulé čtvrtletí, počínaje dnem předání a převzetí Předmětu nájmu na základě písemného protokolu dle čl. II, odst. 4 Smlouvy, je splatné na základě daňového dokladu –

faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději 5. pracovní den měsíce následujícího po čtvrtletí, za něž je nájemné fakturováno, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemné je splatné do 30 dnů ode dne doručení faktury Pronajímatele a považuje se za zaplacené okamžikem připsání finanční částky na účet Pronajímatele.

3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to vždy k 1. červnu příslušného roku, počínaje 1. červnem 2024, o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za předchozí kalendářní rok proti průměrné cenové hladině kalendářního roku předchozímu kalendářnímu roku předcházejícího – uveřejněnou na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Nájemce je povinen platit takto zvýšené nájemné od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Nájemci oznámení Pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného a jeho nové výši doručeno. Každé zvýšení nájemného o roční míru inflace bude upraveno dodatkem ke Smlouvě.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) Převzít Předmět nájmu nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne účinnosti Smlouvy;
 - b) řádně a včas uhradit Pronajímateli sjednané nájemné;
 - c) užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - d) pečovat o Předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e) nést ze svého náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. výměnu zářivek, žárovek.);
 - f) provádět na svůj náklad drobné opravy Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství. Pro vymezení rozsahu drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně ustanovení § 3 - § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění; k provedení těchto oprav Nájemce je nutný předchozí souhlas Pronajímatele, Nájemce provede o drobné opravě Předmětu nájmu záznam do Knihy oprav a údržby;
 - g) umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto Smlouvou, provádění potřebných revizí Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost. Tento vstup má však Pronajímatel vždy v případě poplachu vyvolaného systémem elektronické zabezpečovací signalizace, havárie nebo živelní či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti

je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět Nájemce se sdělením důvodu vstupu do Předmětu nájmu. Za tímto účelem uloží Nájemce u Pronajímatele v zapečetěné obálce duplikáty klíčů od Předmětu nájmu;

- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) v případě skončení nájmu dle této Smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
- j) dodržovat vnitřní předpisy Pronajímatele, zejména předpisy o ochraně a bezpečnosti práce a požární ochrany, s nimiž byl nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy seznámen, což stvrzuje svým podpisem této Smlouvy;
- k) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) umožnit Nájemci nerušený výkon jeho práv dle této Smlouvy;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, a to v doprovodu oprávněné osoby nebo pověřené osoby Nájemce;
- d) provádět opravy Předmětu nájmu nad rámec povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě či v zákoně;
- e) informovat Nájemce o platných a účinných vnitřních předpisech Pronajímatele, zejména těch, které se týkají se ochrany a bezpečnosti práce a požární ochrany.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě, že Nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v čl. V. odst. 1 této Smlouvy, je Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
2. V případě, případě, že Pronajímatel poruší kteroukoliv z povinností uvedených v čl. V. odst. 2 této Smlouvy, je Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 7 pracovních dní od doručení výzvy Smluvní straně k jejímu zaplacení.
4. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo Smluvní strany na náhradu škody, a to i nad výši sjednané smluvní pokuty.

VII.

Doba trvání nájmu

1. Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou - 48 měsíců, a to počínaje dnem předání a převzetí Předmětu nájmu na základě písemného protokolu dle čl. II. odst. 4 Smlouvy.
2. Nájem končí:
 - 2.1. písemnou dohodou Smluvních stran;
 - 2.2. písemnou výpovědí ve výpovědní době, která činí tři měsíce a která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího měsíce, v němž je výpověď doručena druhé Smluvní straně;
 - 2.3. písemným odstoupením od Smlouvy kterékoliv ze Smluvních stran v případě podstatného porušení povinnosti druhou Smluvní stranou. Odstoupením od Smlouvy Smlouva zaniká okamžikem doručení písemného odstoupení jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně. Odstoupení od této Smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy, ani jiných ustanovení, které podle projevené vůle Smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této smlouvy. Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce je považováno zejména prodlení Nájemce s placením nájemného o více než jeden měsíc, poskytnutí Předmětu nájmu či jeho části do podnájmu třetí osobě či jiné přenechání do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a dále užívání Předmětu nájmu Nájemcem v rozporu se sjednaným účelem nájmu a hrubé porušování klidu a pořádku Nájemcem přes písemné upozornění Pronajímatele. Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Pronajímatele je považováno, stane-li se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce nezpůsobilým pro sjednaný účel nájmu;
 - 2.4. v případě nutného použití pro potřeby krizové infrastruktury je Pronajímatel oprávněn požadovat skončení nájmu;
 - 2.5. v případě ukončení nájmu si Nájemce oddělí a vezme vše co do Předmětu nájmu vložil nebo do něj vnesl svým vlastním nákladem, je-li to možné.

VIII.

Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za strany Smlouvy o nájmu ve věcech technických a organizačních:
Za Pronajímatele:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Za Nájemce:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

IX.**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jež mají nebo mohou být doručeny dle této Smlouvy, lze doručit osobně, elektronicky nebo doporučeným dopisem na adresu té které Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popřípadě na jinou adresu, která bude písemně sdělena Smluvní stranou druhé Smluvní straně.
3. Změny a doplňky této Smlouvy je možné činit pouze po dohodě Smluvních stran formou písemných dodatků, podepsaných k tomu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
4. Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží tři vyhotovení a Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva je účinná dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce.
7. Smluvní strany souhlasí se uveřejněním této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Situační plán budovy a parkování
Příloha č. 3 – Pověření ze dne 1. 2. 2017 Ing. Zdeňka Tonara, LL.M.
Příloha č. 4 – Plná moc ze dne 8. 9. 2022 Ing. Petra Kubáta

V Jihlavě dne 14.12.2023

V Brně dne 20.12.2023

.....
Ing. Petr Kubát
za JIHLAVAN, a.s.

.....
Ing. Zdeněk Tonar, LL.M.
ředitel správy Krajského soudu v Brně
za Krajský soud v Brně