

Smluvní strany:

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

a **Česká republika – Generální ředitelství cel**, IČO 71214011, organizační složka státu, se sídlem Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4 - Michle, za kterou jedná xxxxxxxx, ředitel Sekce 1 ekonomiky a informatiky, na základě pověření generálního ředitele Generálního ředitelství cel č.j. 47679/2022-900000-131 ze dne 6. 10. 2022, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále občanský zákoník) tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Jihlava, pozemku p.č. 4694 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2201 v Jihlavě, ul. Jiráskova or.č. 86, a pozemků p.č. 4698/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 4695 – zahrada, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava.

Plochy využitelné k pronájmu:

1. PP: sklepy 79,60 m²

1. NP: veranda 11,80 m², předsíň 18,90 m², pokoj 29,10 m², kuchyň 11 m², pokoj 15,70 m², koupelna s WC 6,50 m², garáž 39,70 m²

2. NP: předsíň 12,60 m², pokoj 30,10 m², pokoj 15,80 m², kuchyň 11,20 m², koupelna 8,60 m², WC 2,90 m², spíž 1,50 m², terasa 53,70 m²

Podkroví: předsíň 8 m², pokoj 10,40 m², pokoj 24,10 m², pokoj 15,80 m², WC 1,20 m², terasa 14,80 m²

Celková využitelná plocha k pronájmu činí 423 m².

Výměra pozemků p.č. 4698/2 a p.č. 4695 činí celkem 485 m².

Specifikace pronajatých prostor a situační plány jsou uvedeny v příloze č. 1 nájemní smlouvy.

Článek druhý:

1/ Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v článku prvním této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále předmět nájmu) výhradně za účelem výkonu kompetencí dle zákona č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2/ Předmět nájmu uvede nájemce 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 dle ujednání v této smlouvě.

Pronajímatel na své náklady nejpozději do 31. 3. 2025 provede:

- kompletní vnitřní výmalbu objektu,
- opravu podlah,
- vyřeší zatékání do objektu a vyspraví následky dosavadního zatékání,
- v přízemí odstraní vybavení kuchyně, aby ji bylo možno využívat jako kancelář, a koupelnu za ní upraví tak, aby zde nebyla vana a místnost se dala používat jako úklidová místnost a skládek úklidových prostředků.

Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 4. 2025 na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí 200.000 Kč, slovy: dvě sta tisíc korun českých, za rok {(bez DPH)} nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.), z toho nájemné za pronájem objektu č.p. 2201 činí 176.000 Kč a nájemné za pronájem pozemků p.č. 4695, 4698/2 činí 24.000 Kč.

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 xxxxxx, v.s. 4090000201, vedený u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3/ Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2026 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 2026 je částka 200.000 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 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 prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

Článek pátý:

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady za předpokladu splnění povinností pronajímatele stanovených v článku druhém, odst. 2/.

Článek šestý:

1/ 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.

2/ Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nad rámec této smlouvy pronajatý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem objektu či jeho části, 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 smlouvy. Výše úhrady za podnájem nesmí převýšit výši nájemného dle této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen v tomto případě doložit pronajímateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy příslušnou podnájemní smlouvu nejdéle do 15 dnů od uzavření příslušné podnájemní smlouvy.

Článek sedmý:

1/ Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, plyn, odvoz a likvidaci splašků, odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, prohlídky komínů, kontroly a čištění spalinových cest, telefonní poplatky a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

2/ Náklady na vodné, stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu bude hradit pronajímatel na základě odběratelských smluv uzavřených s dodavatelem těchto služeb. Takto vzniklé náklady bude pronajímatel formou daňových dokladů (faktur) průběžně přefakturovat nájemci a to, ve stejné jednotkové výši, v jaké budou tyto náklady pronajímateli fakturovány dodavatelem těchto služeb. Přílohou faktury vystavené pronajímatelem bude vždy kopie faktury od příslušného dodavatele přefakturovávaných služeb. Na faktuře bude výslovně uvedeno „odběrné místo: Jihlava, Jiráskova 86“.

Článek osmý:

1/ Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor v rozsahu shodném s rozsahem vymezeným v nařízení

vlády č. 308/2015 Sb. Veškeré ostatní opravy předmětu nájmu bude zajišťovat a hradit pronajímatel prostřednictvím správce dle platného organizačního řádu Magistrátu města Jihlavy. Kontakty na aktuálně platné zaměstnance Magistrátu města Jihlavy budou součástí fyzického předání předmětu nájmu. 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 pronajímateli prostřednictvím příslušného správce. Pronajímatel při fyzickém předání předmětu nájmu předá nájemci kopie platných revizí plynových kotlů, rozvodu plynovodu, el. instalace, hromosvodu a spalinových cest.

2/ Veškerou údržbu a opravy nad rámec běžné údržby a drobných oprav vymezených v odst. 1/ tohoto článku provádí na svůj náklad pronajímatel. Pronajímatel provádí na svůj náklad rovněž správu a údržbu stavební podstaty objektu a technologického vybavení. Pronajímatel se zavazuje provádět případnou údržbu, opravy či rekonstrukce předmětu nájmu v pracovní dny v době od 8:00 do 18:00 hod., nebude-li v konkrétním případě s nájemcem písemně sjednáno jinak.

3/ Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn umístit na své náklady do předmětu nájmu potřebné informační technologie (IT), komunikační zařízení včetně případného záložního zdroje UPS a rackové skříně. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce na své náklady nechá do pronajatých prostor zřídit internetové připojení. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce na své náklady nechá instalovat kompletní elektronické zabezpečení předmětu nájmu.

Článek devátý:

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, 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 pronajatém objektu 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. Pro vyloučení pochybností pronajímatel výslovně souhlasí se skladováním zbraní a střeliva v předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu uvedeném v článku druhém, odst. 1/.

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. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, a umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

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 a správci či jím pověřeným osobám na požádání přístup do předmětu nájmu dle této smlouvy ke kontrole stavu předmětu nájmu, pro nezbytné opravy, apod.

5/ Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit úklid předmětu nájmu včetně zimní údržby.

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 a technické zhodnocení předmětu nájmu nad rámec článku osmého, 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 reklamní tabule, firemní štíty na zdech objektu, apod. 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 či technické zhodnocení 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 s přihlédnutím k odst. 8/ článku patnáctého této smlouvy. 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. Pokud to situace vyžaduje, 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. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v řízení o povolení záměru.

Článek čtrnáctý:

Nájemce není povinen uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy, to jej však nezavazuje odpovědnosti za případnou způsobenou škodu.

Článek patnáctý:

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- 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,
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní lhůta je šest měsíců a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

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, čtvrtého, šestého 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 20 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje. Zánikem této smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy.

3/ V případě porušení sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč. V případě porušení odst. 2/ článku šestého této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 50.000 Kč.

4/ 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.

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

6/ Nejdéle do 10 pracovních 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 objektu, přecházejí upevněním, nebo vložem do vlastnictví pronajímatele. 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.

7/ 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.

8/ 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 provedení 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 provedení 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, s výjimkou úprav a technického zhodnocení objektu uvedených v článku třináctém, jejichž vypořádání bude řešeno samostatnou smlouvou.

9/ 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 šestnáctý:

Energetická náročnost pronajatého domu dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): G 312 kWh/(m²·rok).

Článek sedmáctý:

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona.

Článek osmnáctý:

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

Článek devatenáctý:

Tato smlouva byla oprávněnými zástupci smluvních stran podepsána elektronickými prostředky za použití uznávaného elektronického podpisu.

Článek dvacátý:

Uveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů, zajistí statutární město Jihlava. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější.

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:

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 4. 11. 2024 do 20. 11. 2024 pod č.j. MMJ/MO/271437/2024, UID jihlvp24v02gdg, Sp. zn. SZ-MMJ/MO/50495/2021/22. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 20. 2. 2025 na své 67. schůzi usnesením č. 3378/25-RM.

Příloha:

Situační zákresy

V Jihlavě dne 25. 2. 2025

V Praze dne 3. 3. 2025

Ing. arch. Martin Laštovička
náměstek primátora

xxxx
ředitel Sekce 1 ekonomiky a informatiky
Generální ředitelství cel