

Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována  
pod č.: 1631/MO/2000

A

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

mezi

Vlastníkem objektu: MĚSTO JIHLAVA  
se sídlem Masarykovo náměstí 1  
586 01 JIHLAVA  
IČO: 286 010

zastoupeným: Jan Prokš  
J.P. kancelář Jihlava  
Matky Boží 36  
586 01 JIHLAVA  
zast. p. Janem Prokšem  
IČO: 121 56 485

na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.06.1996.

( dále jen pronajímatel )

a

název společnosti: [redacted]  
sídlo: [redacted]  
v zastoupení: [redacted]  
IČO: [redacted]  
DIČ: [redacted]  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Brno  
číslo účtu: [redacted]  
telefon: [redacted]

( dále jen nájemce )

čl. 1

Město Jihlava je vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu v Jihlavě na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jihlava, a to domu č.p. 1240 na pozemku p.č. 2679/1 - zastavěná plocha (domu v Jihlavě, ul. Matky Boží or. č. 16) a pozemku p.č. 2679/1.

čl. 2

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v 1. NP domu v Jihlavě, Matky Boží pr. č. 16, č.p. 1240 o výměře 80 m<sup>2</sup> /část nby označená jako část "A"/. Náčrtek předmětných nebytových prostor je přílohou této smlouvy o nájmu nebytových prostor (příloha č. 1).

čl. 3

- 3.1. Nebytové prostory uvedené v čl. 2 této smlouvy nájemce upraví vlastním nákladem podle podmínek uvedených v čl. 6 této smlouvy.
- 3.2. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stavu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

čl. 4

- 4.1. Tato smlouva se uzavírá od 01.07.2000 na dobu určitou 5 let, tj. do 30.06.2005.
- 4.2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Městské rady v Jihlavě č. 451/00 - MR ze dne 29.06.2000 (záměr o pronájmu nebytových prostor byl zveřejněn, v souladu se Zákonem o obcích, od 17.05.2000 do 18.06.2000).
- 4.3. Tuto smlouvu lze vypovědět podle § 9 zákona č. 116/1990 Sb., nebo ukončit dohodou obou smluvních stran či odstoupením pronajímatele od této smlouvy.
- 4.4. Obě smluvní strany se dohodly, že po uplynutí sjednané doby nájmu se změní nájem na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet od 01.07.2005. Tato skutečnost bude upravena v dodatku k této smlouvě.  
Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nájemné u smluv o nájmu nebytových prostor uzavřených na dobu neurčitou je dle platných "Zásad pro pronájmy nebytových prostor v objektech ve vlastnictví města", které nabyly účinnosti dne 11.05.1995 každoročně valorizováno o průměrnou roční míru inflace v ČR za předcházející kalendářní rok, kdy míru inflace zveřejní ČSÚ či jeho právní nástupce.

čl. 5

- 5.1. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě porušení závazků a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy: porušení vyhlášek Města Jihlavy, neužívání prostorů, užívání v rozporu se smlouvou, nedodržení účelu nájmu, neplacení nájemného a služeb ve sjednané výši a ve sjednaných termínech dle této smlouvy, provádění úprav bez písemného souhlasu vlastníka, přenechání prostorů jinému bez souhlasu pronajímatele a popř. z jiných důvodů dle jednotlivých případů a dále při porušení jakéhokoliv ustanovení čl. 6 - 11, čl. 13 - 15, čl. 17 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy ihned

odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstoupuje. Smlouva zanikne i v případě, že uživatel z jakéhokoliv důvodu doporučené písemné odstoupení nepřevzme v termínu dle poštovního řádu, a to posledním dnem lhůty pro doručení.

5.2. V případě porušení jakékoliv povinnosti nájemce, při porušení jakéhokoliv ustanovení čl. 6-11, čl. 13-15, čl. 17 této smlouvy nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního nájemného, a to nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

5.3. Jednostranné odstoupení pronajímatele od smlouvy neruší povinnost nájemce doplatit dlužné nájemné, služby včetně sjednané smluvní pokuty, úroky z prodlení, aj. do dne zániku smlouvy.

#### čl. 6

6.1. Nájemce je povinen, na základě podmínek veřejné soutěže, vybudovat v pronajatých nebytových prostorách samostatné sociální zařízení a zřídít samostatné vytápění (Studie proveditelnosti (návrh sociálního zařízení, samostatného vytápění) jsou k dispozici na Majetkovém odboru MěÚ v Jihlavě, Masarykovo nám. 1, Jihlava), přičemž je nájemce povinen doložit pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí či obdobné listiny na tyto úpravy nejdéle do 1 roku od schválení pronájmu Městskou radou v Jihlavě, tj. nejdéle do 29.06.2001. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel vůči nájemci povinnost jakékoliv náhrady nákladů v souvislosti s touto úpravou a technickým zhodnocením nebytových prostor.

#### čl. 7

Nájemce se zavazuje, že nejpozději do posledního dne platnosti této smlouvy pronajaté prostory vyklidí a vrátí pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. V případě nepředání vyklizených pronajatých prostor k tomuto termínu, bude nájemce povinen platit pronajímateli smluvní pokutu dle čl. 5 odst. 5.2. této smlouvy.

Tímto není nájemce zbaven povinnosti hrazení služeb uvedených v článku 9. této smlouvy.

čl. 8

8.1. Nájemné za užívání nebytových prostorů bylo stanoveno dohodou ve výši 135.920,- Kč/rok (slovy: jednostotřicetpěttisícdevětsetdvacetkoručeských), tj. 1.699,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

8.2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách se splatností nejpozději do 10. dne v měsíci ve výši 1/12 ročního nájmu, tj. 11.326,70 Kč poukázanou na účet pronajímatele u České spořitelny, a.s. pob. Jihlava, č. účtu 35-1463905329/0800, variabilní symbol 10/5. První splátka je za červenec 2000. Za termín úhrady je v těchto případech považován vždy den, kdy bude výše uvedená částka připsána na shora uvedený účet pronajímatele.

čl. 9

9.1. Nad rámec sjednaného nájemného hradí pronajímatel služby související s pronájmem nebytových prostor, a to zálohově v roční výši takto:

|                          |       |    |
|--------------------------|-------|----|
| vodné a stočné           | ..... | Kč |
| elektrická energie       | ..... | Kč |
| odběr plynu              | ..... | Kč |
| vytápění, TUV            | ..... | Kč |
| odvoz TDO                | ..... | Kč |
| úklid společných prostor | ..... | Kč |
| kominické služby         | ..... | Kč |
| ostatní                  | ..... | Kč |
| -----                    |       |    |
| CELKEM                   | ..... | Kč |

(náklady může platit nájemce sám přímo dodavatelům, pronajímateli předloží uzavřené smlouvy s dodavatelem).

Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši 1/12 celkových ročních záloh, tedy částkou - - Kč, splatnou současně s nájemným v termínech dle odst. 8.2.

Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb do 4 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Pokud jsou některé služby měřeny, bude vyúčtování dle skutečné spotřeby, jinak bude vyúčtování provedeno dle poměru užívaných ploch k celkové ploše, za kterou se vyúčtování zpracovává.

Rozdíl ve prospěch pronajímatele nebo nájemce je splatný do dvaceti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemcem.

Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

čl. 10

Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat výhradně k tomuto účelu:

**Vzorková prodejna textilního zboží**

čl. 11

ostatní ujednání

- 11.1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo jiného užívání další osobě, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce členem.
- 11.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě přístup do pronajatých nebytových prostorů ke kontrole jejich stavu a pro nezbytnou údržbu a opravy, případně pro odstranění havárií a plnění podmínek dle této smlouvy.
- 11.3. 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. Nájemce je povinen o pronajaté nebytové prostory řádně pečovat, udržovat veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit neodkladně pronajímatele na vzniklé závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání pronajatých nebytových prostor.
- 11.4. Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami nebytových prostorů po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném zejména v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku /tj. analogicky jako pro nájemce bytů/.
- 11.5. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy na vlastní náklady s tím, že odpovídá za dodržování zmíněných předpisů v pronajatých prostorách a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky ani jinak ohrožovat provozem okolí.
- 11.6. Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem nájemce, nedbalostí či nevhodnou činností na předmětu nájmu 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.

- 11.7. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých nebytových prostor je na vůli nájemce.
- 11.8. Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor a bude dbát o zachování čistoty a zabrání nadměrnému znečišťování společných prostor.
- 11.9. Nájemce zodpovídá za to, že nájemníci bytových jednotek v domě čp. 1240 nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

#### čl. 12

Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel povinnost jakékoliv náhrady vůči nájemci v souvislosti s úpravou či zhodnocením pronajatých prostor, pokud nebude dohodnuto jinak v písemném dodatku k této smlouvě.

#### čl. 13

- 13.1. Jakékoliv stavební a jiné úpravy 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 apod.
- 13.2. Tato smlouva nenahrazuje povoloovací doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací apod.) nutné pro případné stavební úpravy či rekolaudaci prostor.

#### čl. 14

##### technické zhodnocení

- 14.1. Nájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu nájmu technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímateli jednoduchý nákres (přodorys, příp. pohledy aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.
- 14.2. Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.
- 14.3. 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 v aktuální cenové úrovni "URS"), vypracovanou v souladu s obecně závaznými předpisy, platnými technickými normami a předchozími požadavky pronajímatele, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

14.4. Případným uzavřením dodatku je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

#### čl. 15

##### pojištění

15.1. Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu, která je sjednána na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem, a to na pojistnou částku nejméně 750.000,- Kč.

15.2. Nájemce se zavazuje, že do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží pronajímateli jednu kopii pojistné smlouvy s potvrzením o vinkulaci plnění z pojistné události ve prospěch pronajímatele. Doba trvání pojistné smlouvy o vinkulaci ve prospěch pronajímatele bude shodná s dobou trvání této smlouvy.

15.3. Nájemce se dále zavazuje, že nahlásí pojišťovně a pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů od jejího vzniku.

15.4. Nájemce se dále zavazuje, že v podmínkách vinkulace plnění z pojistné události vyšším než 10.000,- Kč, bude obsažen příkaz k poukázání příp. pojistného plnění z uvedeného pojištění na účet pronajímatele, který je uveden v této smlouvě.

#### čl. 16

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor v platném znění a příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

#### čl. 17

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména), sídla předem nejpozději však do 7 dnů ode dne provedení této změny.

#### čl. 18

Tato smlouva může být změněna nebo doplněna jen oboustranně podepsaným dodatkem.

#### čl. 19

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

čl. 20

Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva je sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne 01.07.2000

**[REDACTED] s.r.o.**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Jan Prokš**  
J.P. kancelář Jihlava  
Matky Boží 36, 586 01 Jihlava  
IČO: 121 56 485  
tel.: 066/219 72, 285 20

[REDACTED]  
.....  
nájemce

[REDACTED]  
.....  
pronajímatel

Vypracoval: [REDACTED]  
Kontroloval: [REDACTED]