

Smluvní strany:

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

a společnost **Snová zmrzlina s.r.o.**, IČO 143 89 029, se sídlem Březinovy sady 5823/17, 586 01 Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 128051, zastoupená Ing. Vitem Obrdlíkem, jednatelem, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) tuto:

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Čl. 1

Statutární město Jihlava je vlastníkem pozemku p.č. 2449/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava, jehož součástí je dům č.p. 1036 v Jihlavě, ul. Matky Boží or.č. 31 (dále dům), zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. Dům se nachází v Městské památkové rezervaci Jihlava. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor č. 902 o výměře 11,63 m² v 1. nadzemním podlaží domu uvedeného v **Čl. 1** této smlouvy včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy (předmět nájmu či pronajatý nebytový prostor) za účelem užívání jako skladovací prostory. Zákres pronajatého nebytového prostoru tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 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 **Čl. 10, 11** této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený touto smlouvou.

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

Čl. 3

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 6. 2025 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Čl. 4

4.1 Výše nájemného za pronájem předmětu nájmu byla stanovena dohodou a činí 12.376 Kč za rok, slovy: dvanáct tisíc tři sta sedmdesát šest korun českých za rok ((bez DPH) dlouhodobý pronájem nebytových prostorů je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného na účet pronajímatele č.XXXXX, variabilní symbol XXXXX, u České spořitelny, a.s. Jihlava. Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2026 bude nájemné sjednané v odst. 4.1 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 12.376 Kč (bez DPH).

4.4 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 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.

4.5 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.

4.6 V případě prodloužení nájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

Čl. 5

5.1. Pro pronajatý nebytový prostor není zřízeno samostatné odběrné místo elektro. Pro měření spotřeby elektrické energie je v nebytovém prostoru osazen odpočtový elektroměr, hlavní elektroměr je umístěn v nebytovém prostoru č. 901. Nájemce nebytového prostoru č. 902 si pro dané zúčtovací období s nájemcem nebytového prostoru č. 901 zajistí vypořádání spotřeby elektrické energie.

5.2. Pokud bude nebytový prostor č. 901 prázdný, elektrická energie bude nájemci nebytového prostoru č. 902 přefakturována vlastníkem prostoru statutárním městem Jihlava.

Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad.

Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem pronajatého nebytového prostoru či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru, 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 trvání nájmu dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru. Výše úhrady za podnájem nesmí převýšit výši nájemného dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru (v přepočtu na m²). Nájemce je povinen v tomto případě doložit pronajímateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy příslušnou podnájemní smlouvu nejdéle do 10 dnů od uzavření příslušné podnájemní smlouvy.

Čl. 8

8.1 Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu, jakož i jeho rekonstrukci. 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.

8.2 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 nebytovém prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, nakládání s odpady, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v předmětu nájmu skladovat nebezpečné látky, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.

8.3 Nájemce se zavazuje o pronajatý nebytový prostor 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.

8.4 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.

8.5 Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého nebytového prostoru je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do předmětu nájmu bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to je-li nezbytné zabránit škodě či hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. v případě havárií, živelních pohrom, v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do pronajatého nebytového prostoru, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v domě. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v domě je nepřípustné.

8.9 Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje a provozovat loterie a jiné podobné hry povolované MF ČR dle příslušného zákona.

Čl. 9

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.

Čl. 10

10.1 Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, 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, návěstí a podobných znamení na zdech budovy.

10.2 Tato smlouva nenahrazuje povolení doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod.) nutné pro příp. stavební úpravy či „rekolaudaci“ prostor.

10.3 Jestliže nájemce zamýšlí provést označení provozovny, umístění reklamních zařízení, 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.

Čl. 11

11.1 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 stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů, příp. i jednoduchý náčrtek (půdorys, příp. pohledy aj.).

11.2 Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možné realizovat.

11.3 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 s přihlédnutím k ujednání dle odst. 13.9 Čl. 13 této smlouvy. Vyžaduje-li to situace, jako podklad k uzavření tohoto dodatku předloží nájemce pronajímateli prostřednictvím správce: 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.

11.4 Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v řízení o povolení záměru.

Čl. 12

12.1 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy a do 60 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

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

Čl. 13

13.1 Nájemní poměr dle této smlouvy zanikne:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy,
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.2 tohoto článku,
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní doba je tři měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.2 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. 2, 4, 7, 8, 10, 11, 12 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

13.3 V případě porušení sjednaného účelu nájmu pronajatého nebytového prostoru dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 5.000 Kč.

13.4 V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle odst. 10.1 **Čl. 10** této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

13.5 V případě porušení ujednání dle odst. 7.2 **Čl. 7** této smlouvy ze strany nájemce má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 5.000 Kč.

13.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle **Čl. 8, 9, 12** této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce 2.000 Kč.

13.7 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý nebytový prostor 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 nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu nebytový prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli, dohodli se účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn vyklidit nebytový prostor na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněny ke vstupu do nebytového prostoru, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v nebytovém prostoru nalezne. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. V případě, že nájemce nepředá nebytový prostor 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 do faktického vyklizení a předání nebytového prostoru. Současně je nájemce povinen vydat bezdůvodné obohacení za užívání nebytového prostoru po skončení nájmu, tj. bez právního důvodu, ve výši odpovídající výši nájemného dle této smlouvy, a to až do faktického vyklizení a předání nebytového prostoru. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu.

13.8 Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklou pronajímateli, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

13.9 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 zařízení, předmětů a revizí, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

13.10 Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, výpověď, vyúčtování smluvní pokuty, aj.), 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.

13.11 Zánikem této smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy.

13.12 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.

13.13 Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): D 352 kWh/(m²·rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

14.2 Smlouvu je možné změnit pouze číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

14.3 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.

14.4 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.

14.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a souhlasí proto s jejím obsahem. Na důkaz toho smluvní strany níže připojují své vlastnoruční 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 27. 3. 2025 do 14. 4. 2025 pod č.j. MMJ/MO/85127/2025, UID jihlvp25v00t91, Sp. zn. SZ-MMJ/MO/33611/2018/20 a následně uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 72. schůzi dne 30. 4. 2025 usnesením č. 3683/25-RM.

V Jihlavě dne

V Jihlavě dne

Přílohy:

příloha č. 1 – pasport

příloha č. 2 – zakres

.....
Ing.Petr Piáček
náměstek primátora

.....
Ing. Vít Obrdlík
jednatel
Snová zmrzlina s.r.o.