

Smluvní strany:

statutární město Jihlava, IČO 00286010,

se sídlem Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava, datová schránka: jw5bxb4, zastoupené náměstkem primátora Ing. Petrem Piáčkem, **jako pronajímatel**,

správu předmětných nemovitostí zajišťuje Oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, dále jen **správce**

a

Ministerstvo obrany České republiky

Sídlo: Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6 - Hradčany

IČO: 60162694

DIČ: CZ60162694

Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1

Číslo účtu: 404881/0710

Za kterou jedná: Mgr. Tomáš Urbánek, ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, na základě pověření ministryně obrany vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Příslušnost k organizační složce právnické osoby: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Pardubice, Teplého 1899, 530 02 Pardubice – Zelené Předměstí

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Teplého 1899, 530 02 Pardubice

Datová schránka: hjyaavk

jako nájemce

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále občanský zákoník) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“) tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Pístov u Jihlavy, pozemků p.č. 172/4 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 172/16 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 172/17 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., p.č. 172/18 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., p.č. 172/19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., p.č. 172/20 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., p.č. 172/21 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., a p.č. 172/22 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev. Uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Pístov u Jihlavy, obec Jihlava.

Pronajímatel je dále vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Rančířov, pozemků st. p.č. 198 – zastavěná plocha a nádvoří, st. p.č. 199 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev., p.č. 806/2 – ostatní plocha, jiná plocha, a vlastníkem jiné stavby bez č.p./č.ev. situované na pozemcích st. p.č. 198 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Rančířov a výše uvedeném pozemku p.č. 172/16 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Pístov u Jihlavy. Uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 234 pro katastrální území Rančířov, obec Jihlava.

Výše specifikované nemovité věci (dále též jen jako „nemovitosti“) se nacházejí v bývalém vojenském areálu *Nová kasárna Pístov*.

Článek druhý:

1/ Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v článku prvním této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále též jen „předmět nájmu“) pro potřeby výcviku příslušníků ozbrojených sil České republiky a Ministerstva obrany, jejich společného výcviku se složkami Integrovaného záchranného systému (IZS) a ostatními bezpečnostními sbory České republiky, jakož i pro zabezpečení hostitelské podpory České republiky ozbrojeným silám států NATO a ostatních spojeneckých států (Host Nation Support) s možným budoucím rozvojem a rozšířením způsobu využití. Tento výcvik pak bude prováděn i v budovách, které jsou součástí výše specifikovaných pozemků.

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.

3/ Pronajímatel na své náklady provede rozšíření oplocení areálu dle dohodnutého rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy.

Článek třetí:

1/ Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 9. 2025 na dobu určitou 7 let.

2/ Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu protokolárně. Termín předání bude stanoven po vzájemné dohodě, nejpozději však k předání dojde do tří pracovních dnů poté, co o to nájemce požádá. Součástí předávacího protokolu bude podrobný popis předmětu nájmu, jeho příslušenství a součástí, včetně inventarizace trvalých porostů.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí 398.000,- za rok, slovy: tři sta devadesát osm tisíc korun českých za rok {(bez DPH) nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}. Sjednané nájemné je v souladu s ust. § 12a odst. 2 ZMS.

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 č. 5002072/0800, v.s. 4090000210, vedený u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Poměrnou část nájemného za 3. Q 2025 uhradí nájemce pronajímateli na uvedený účet nejdéle do 30. 9. 2025.

3/ 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 je srozuměn se současným stavebně-technickým stavem předmětu nájmu a je dále srozuměn se skutečností, že nemovitosti uvedené v článku prvním této smlouvy nejsou připojeny na inženýrské sítě, popř. je toto připojení nefunkční - v nevyhovujícím technickém stavu, neschopné bezpečného a spolehlivého provozu. Pro nemovitosti uvedené v článku prvním této smlouvy nejsou zřízena odběrná místa pro dodávky jednotlivých médií (vodné + stočné, el. energie). Případné zřízení vyhovujícího připojení na inženýrské sítě vč. zřízení odběrných míst by bylo řešeno zcela samostatně – dle případných vyjádření a stanovisek jednotlivých správců inženýrských sítí.

Pozemky dle článku prvního této smlouvy jsou zarostlé dřevinnou vegetací, jejíž odstranění podléhá povolení dle článku desátého této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady, v této souvislosti smluvní strany odkazují na znalecký posudek, resp. dodatek k odbornému (znaleckému) posudku č. 237/2024 ze dne 12. 12. 2024, kde je detailně popsán stav předmětu nájmu.

Článek šestý:

1/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k sjednanému či obvyklému účelu. V případě potřeby změny ve způsobu či účelu užívání může být tato dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

2/ Pronajímatel souhlasí s podnájmem předmětu nájmu či jeho části složkám Integrovaného záchranného systému. Vůči pronajímateli odpovídá 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.

3/ Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nad rámec této smlouvy pronajatý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání.

Článek sedmý:

S ohledem na skutečnost, že předmět nájmu není připojen na inženýrské sítě a nejsou zde zřízena odběrná místa pro dodávky jednotlivých médií (vodné + stočné, el. energie apod.), bude případné vyhovujícího připojení na inženýrské sítě vč. zřízení odběrných míst řešeno zcela samostatně – dle případných vyjádření a stanovisek jednotlivých správců inženýrských sítí, jakož i náklady na výše uvedené služby a dodávky bude hradit přímo nájemce na základě odběratelských smluv uzavřených nájemcem s dodavateli těchto služeb. Náklady na služby a energie nejsou součástí nájemného dle této smlouvy.

Článek osmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné úpravy, opravy, jakož i běžnou údržbu předmětu nájmu. Rekonstrukci a modernizaci předmětu nájmu, které bude nájemce považovat za nezbytné pro řádné užívání předmětu nájmu v souladu s ust. odst. 1 článku druhého této smlouvy má nájemce právo provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to formou dodatku k této smlouvě, kterým bude rovněž upraven způsob vyrovnání podle zhodnocení předmětu nájmu v souladu s ust. § 2220 občanského zákoníku. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady vyhotovení revizí dle příslušných ČSN.

Článek devátý:

Nájemce je povinen užívat pronajatý majetek řádně, v rozsahu a v souladu s touto smlouvou a s platnými právními předpisy.

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 dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, životního prostředí apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v předmětu nájmu skladovat nebezpečné látky, odpad ani jinak ohrožovat svým provozem okolí. Nájemce je povinen zajistit, aby při užívání předmětu nájmu nedošlo ke vzniku ekologické zátěže. V případě, že by k ekologické zátěži došlo, je povinen ji neprodleně na své náklady odstranit v souladu s platnými právními předpisy v termínech dohodnutých s pronajímatelem, popř. v termínech daných příslušnými orgány ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen řídit se při spravování vyhrazené zeleně příslušnými zákony a normami platnými v České republice, zejména pak zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině a příslušnými obecně závaznými vyhláškami statutárního města Jihlavy.

2/ 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.

3/ 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, a pro opravy na náklady pronajímatele, které bude pronajímatel považovat za nezbytné.

Článek jedenáctý:

Smluvní strany jsou povinny si navzájem oznámit jakoukoliv změnu údajů týkajících se jejich osoby uvedených v záhlaví této smlouvy předem nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

Článek dvanáctý:

Jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu a technické zhodnocení předmětu nájmu 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, štíty na zdech objektu, apod. Tato smlouva nenahrazuje souhlas vlastníka pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu (tj. povolení záměru, povolení stavby ve zrychleném řízení apod.), který je nutný pro příp. stavební úpravy či „rekolaudaci“ 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 nákres (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 nezabavuje 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,
- uplynutím sjednané doby nájmu dle článku třetího této smlouvy,
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodu, kdy výpovědní doba 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. 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. 3/ 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 20 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 dle článku třetího odst. 2) 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 vložím 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 dvacátého prvního pracovního 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 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 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 písemným dodatkem k této smlouvě.

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:

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

Článek sedmnáctý:

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

Článek osmnáctý:

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

Článek devatenáctý:

Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ust. § 2230 občanského zákoníku.

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 28. 4. 2025 do 14. 5. 2025 pod č.j. MMJ/MO/116271/2025, UID jihlvp25v0134d. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 14. 8. 2025 na své 79 schůzi usnesením č. 4093/25-RM.

Přílohy

Příloha č. 1 – rozsah oplocení

V Jihlavě dne 25. 8. 2025

V Praze dne 28. 8. 2025

Ing. Petr Piáček v. r.
náměstek primátora
podepsáno elektronicky

Mgr. Tomáš Urbánek v. r.
ředitel AHNM
podepsáno elektronicky