

Smluvní strany:

Statutární město Jihlava, IČ 286010, se sídlem orgánů Masarykovo nám. 1, Jihlava, PSČ 586 28, jako pronajímatel, zastoupený náměstkem primátora ing. Josefem Kodetem

a

paní Jindřiška Veselá, IČ 63889161, bytem , okres Pelhřimov, bankovní spojení: KB, číslo účtu: 19-4661150207/0100, jako nájemce

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto

## Smlouvu o nájmu nebytových prostor

### Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 79 v Jihlavě, Masarykovo náměstí or. č.9, na pozemku parcela č. 116. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava.

### Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v I.nadzemním podlaží domu uvedeného v čl. 1 této smlouvy o výměře 39m<sup>2</sup> podle přílohy č. 1 této smlouvy (dále předmět nájmu), za účelem zřízení a provozování kadeřnictví, na základě živnostenského listu č.j.:ŽU-3687/339/SŘ/96-ST, ze dne 26.6.1996.

2.2 Prostory uvedené v odst. 2.1 tohoto článku uvede nájemce na své náklady stavebně-technicky do souladu s účelem podle záměru využití ze dne 19.7.2005, který je přílohou č.2 této smlouvy a dále v souladu s platnými požárními, hygienickými a bezpečnostními předpisy, a to za dodržení podmínek ustanovení této smlouvy. Před zahájením provozování kadeřnictví nájemce předá pronajímateli souhlas Stavebního úřadu k provozování (např. kolaudační rozhodnutí, rekolaudace apod.) v právní moci, dokumentaci skutečného provedení úprav a revizi elektroinstalace. Uvedené opravy a úpravy se stávají nedílnou součástí předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nemá vůči nájemci povinnost jakékoliv náhrady nákladů v souvislosti s těmito opravami a úpravami předmětu nájmu.

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

2.4 Nájemce je oprávněn užívat společné prostory domu v I.NP a to přístupovou chodbu od hlavního vstupu, společné WC na podlaží a do dvora si umístit nádobu na komunální odpad, při dodržení obecně závazných předpisů, příslušných ustanovení občanského zákoníku a vyhlášek Statutárního města Jihlavy..

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

### Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.10.2005 na dobu neurčitou, s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

3.2 Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

### Čl. 4

4.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou ve výši 36.684,-Kč za rok, slovy: třicet šest tisíc šest set osmdesát korun, což činí 940,61 Kč/m<sup>2</sup> za rok.

4.2 Nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách, a to se splatností nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve výši 1/12 ročního nájmu, tedy částkou 3.057,-Kč poukázanou na účet pronajímatele, č. účtu :

19-1466073329/0800,

var. symbol : 732 0 218,

konst. symbol : 2718.

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

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2006, bude nájemné sjednané v odstavci 4.1 tohoto článku každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava nájemného bude provedena zvýšením, a to o tolik procent z výchozí částky nájemného, kolik činí průměrná roční míra inflace v ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Míra inflace je zveřejňována ČSÚ či jeho právním nástupcem. Výchozí částkou pro provedení úpravy nájemného pro rok 2006 je částka 36.684,-Kč.

4.4 Upravenou výši nájemného dle odstavce 4.4 tohoto článku pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci písemně po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za předcházející kalendářní rok ČSÚ, 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 za příslušný kalendářní měsíc na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

4.5 V případě, že nájemce neuhradí splátku nájemného ve sjednané výši a sjednaném termínu dle odst. 4.2 tohoto článku, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 25,-Kč za každý den prodlení, pokud nebude dohodnuto jinak. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno její vyúčtování. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na příp. náhradu škody vzniklé pronajímateli.

## Čl. 5

5.1 Nad rámec nájemného dle článku 4 této smlouvy bude nájemce měsíčně hradit náklady za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu a to vodné a stočné, úklid a udržování společných prostor, náklady na elektrickou energii a vytápění.

5.2 Nájemce se zavazuje uhradit roční zálohy a platby za poskytované podle odstavce 1 tohoto článku této smlouvy takto:

- vodné a stočné 1.800,-Kč
- úklid a udržování spol. prostor 2.320,-Kč
- náklady na elektrickou energii 4.000,-Kč (10.9% z ročního vyúčtování dodavatele)
- náklady na vytápění(plyn) 6.000,-Kč(11,75% z ročního vyúčtování dodavatele)

Zálohy na poskytované služby za rok činí 14.100,-Kč

Zálohy na poskytované služby – měsíční platba činí 1.175,-Kč

Platby za poskytnuté služby budou placeny měsíčně ve výši 1.175,-Kč, splatné současně s nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2 této smlouvy.

5.3 Počínaje dnem 1.1.2006 je pronajímatel oprávněn výši těchto úhrad jednostranně upravit v závislosti na skutečné spotřebě nájemce za předchozí kalendářní rok, počtu zaměstnáváných osob, případně při změně cen energií. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené platby za poskytnuté služby zaplatit.

5.4 Nad rámec nájemného dle článku 4 této smlouvy hradí dále nájemce náklady na odvoz domovního odpadu, telefon, revize a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu přímo dodavatelům těchto služeb.

#### Čl. 6

Pronajímatel se zavazuje, že nájemci zajistí dodávku služeb podle čl. 5, odstavec 5.1 této smlouvy.

#### Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory či jejich část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání.

#### Čl. 8

8.1 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré opravy, úpravy a údržbu předmětu nájmu, např. veškeré revize, nátěry, výmalby, opravy truhlářských prvků, výměny zařizovacích předmětů, opravy a úpravy instalací a opravy podlahových krytin předmětu nájmu.

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

8.3 Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy včetně vybavení předmětu nájmu příslušným vybavením a zařízením, a to na vlastní náklady. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách 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.

8.4 Nájemce se zavazuje o pronajaté prostory 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.

8.5 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.

8.6 Ostraha a zabezpečení pronajatých prostor před vniknutím nepovolaných osob do pronajatých prostor je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých prostor je na vůli nájemce.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatého předmětu nájmu ke kontrole jeho stavu. Pronajímatel má právo přístupu do pronajatých prostor bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelných pohrom a v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

#### Čl. 9

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména), sídla, či jednatele předem nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

### Čl. 10

Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Souhlas pronajímatele je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu na zdech objektu apod.

### 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 jednoduchý náčrt (půdorys, příp. pohledy aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

11.2 Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno 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. 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, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

11.4 Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

### Čl. 12

12.1 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ živelní události a odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem.

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

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

12.4 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 uvedený v čl. 4 této smlouvy.

12.5 Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku pojistné události a plnění pojišťovny podle odst. 12.1 z tohoto plnění uhradí způsobené škody. Nájemce uhradí pronajímateli náhradu škody přesahující pojistné plnění.

### Čl. 13

13.1 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. 13.3 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi dle § 9 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce

- následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za doručenu se považuje zásilka, která je zaslána doporučeně na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy 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.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností dle vyhlášek Statutárního města Jihlavy vztahujících se k nájemnímu vztahu ze strany nájemce, v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy zejména v případě porušení ustanovení čl. 2, 4, 5, 7 až 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. Za doručenu se považuje zásilka (výpověď, oznámení o odstoupení dle této smlouvy, vyúčtování smluvní pokuty aj.), která je zaslána doporučeně na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy 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. Zánikem smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy, na niž vznikl nárok před zánikem smlouvy.

13.3 Nájem podle této smlouvy zaniká smrtí nájemce s tím, že jeho dědicové nemají právo pokračovat v nájmu.

13.4 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 2, 5, 7 až 12 této smlouvy, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každé zjištěné porušení povinnosti či závazku nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno její vyúčtování. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

13.5 Do 3 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu.

13.6 V případě, že nájemce nepředá pronajaté prostory v termínu dle odst. 13. tohoto článku, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25,-Kč za každý den prodlení, pokud nebude dohodnuto jinak. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno její vyúčtování. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na příp. náhradu škody vzniklé pronajímateli.

13.7 Smluvní strany se dohodly, že během nájmu ani při ukončení nájmu dle této smlouvy nebude mít pronajímatel vůči nájemci povinnost jakékoliv náhrady nákladů v souvislosti s úpravou a zhodnocením předmětu nájmu nájemcem, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

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

14.3 Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

14.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.


14.5 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.


14.6 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č.1 - půdorys předmětu nájmu a příloha č. 2 – žádost o pronájem nebytového prostoru se záměrem.

**Doložka:**

Záměr o pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění od 15.8 do 14.9.2005. Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 658/05-RM ze dne 1.9.2005.

V Jihlavě dne : 20.9.2005

  
.....  
pronajímatel  
Ing. Josef Kodet  
náměstek primátora



Státní město Jihlava  
2

  
.....  
nájemce  
Paní Jindřiška Veselá

Vypracoval : Jiří Göth

Kontroloval : Ing. Vladimír Lysý

