

Smluvní strany:

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

a **Akademie pedagogiky, sociální činnosti a hotelnictví - Střední odborná škola, s.r.o.**, IČO 25700901, se sídlem Kolín V, Macharova 1376, PSČ 280 02, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. C, vložka 62415, zastoupená jednatelem JUDr. Emilem Ščukou a Martou Raichlovou, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem pozemků v katastrálním území Jihlava p.č. 1543 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 662 v Jihlavě, ul. Čajkovského or.č. 23, a p.č. 1541 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 661 v Jihlavě, ul. Čajkovského or.č. 25. Tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. Domy se nacházejí v Městské památkové rezervaci města Jihlavy. Dům Čajkovského 661/25 je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitosti uvedené v článku prvním této smlouvy, včetně veškerých součástí a příslušenství, (dále předmět nájmu) za účelem zabezpečení výuky a výchovy v oblasti školství, v rozsahu obecně závazných právních předpisů, včetně školení, kurzů, školských výkonů, služeb a činností spojených s provozem a aktivitami školy podle rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 20. 12. 2005 a ze dne 28. 12. 2005

Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 11. 2025 na dobu určitou do 31. 8. 2029.

Článek čtvrtý:

1/ Nájemné od 1. 11. 2025 do 31. 8. 2026 bylo stanoveno dohodou a činí 232.180 Kč.

2/ Nájemné od 1. 9. 2026 do 31. 8. 2027 bylo stanoveno dohodou a činí 278.616 Kč.

3/ Nájemné od 1. 9. 2027 do 31. 8. 2028 bylo stanoveno dohodou a činí 278.616 Kč.

4/ Nájemné od 1. 9. 2028 do 31. 8. 2029 bylo stanoveno dohodou a činí 278.616 Kč.

5/ Nájemné dle odst. 1/ tohoto článku je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejdéle do 30. 11. 2025 na účet č. 5002072/0800, variabilní symbol 4090000216 u České spořitelny, a.s.

6/ Nájemné dle odst. 2/ tohoto článku je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejdéle do 30. 11. 2026 na účet č. 5002072/0800, v.s. 4090000216, u České spořitelny, a.s.

7/ Nájemné dle odst. 3/ tohoto článku je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejdéle do 30. 11. 2027 na účet č. 5002072/0800, v.s. 4090000216, u České spořitelny, a.s.

8/ Nájemné dle odst. 4/ tohoto článku je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejdéle do 30. 11. 2028 na účet č. 5002072/0800, v.s. 4090000216, u České spořitelny, a.s.

9/ Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli úhradu za bezesmluvní užívání za období září a říjen 2025 ve výši **46.436 Kč**, a to na účet č. 19-1466072369/0800, variabilní symbol 9020000338, u České spořitelny, a.s. nejdéle do 30. 11. 2025.

10/ Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. 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 uvedl předmět nájmu do souladu s účelem, k němuž slouží podle této smlouvy, a to dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a je mu znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady.

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 předmětu nájmu 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 přefakturovávat nájemci a to, ve stejné jednotkové výši, v jaké budou tyto náklady pronajímateli fakturovány dodavatelem těchto služeb.

Článek osmý:

1/ Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, lokální opravy oplocení, nátěry, výmalby, opravy truhlářských a zámečnických prvků, drobné opravy instalací, opravy zařizovacích předmětů, lokální opravy podlah v prostorách, lokální opravy střech, klempířských prvků apod., dále je povinen na vlastní náklady zajistit úklid nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, úklid a údržbu zpevněných ploch a údržbu zeleně, včetně zimní údržby a veškeré revize dle platných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím správce.

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

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 provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a 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 předmětu nájmu 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.

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. Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do předmětu nájmu je povinností nájemce. Pojištění vybavení a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je věcí nájemce.

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. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to zejména v případě havárií, živelních pohrom. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do prostor, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

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 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 objektů, 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 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.

Článek čtrnáctý:

1/ Nájemce je povinen uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu pro případ živelní události a 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.

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

Článek patnáctý:

1/ Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. třetího této smlouvy
- 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.

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. 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 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 čtrnáctého této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

6/ Nejdéle do 15 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 vložním 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 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 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:

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení smlouvy.

Článek sedmnáctý:

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona. Smlouvu je možné změnit pouze číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Článek osmnáctý:

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

Článek devatenáctý:

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 dvacátý:

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 26. 9. 2025 do 14. 10. 2025, pod č.j. MMJ/MO/288297/2025, UID jihlvp25v02mdr, Sp. zn.: SZ-MMJ/MO/13345/2017/39 a následně uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 88. schůzi dne 23. 10. 2025 usnesením č. 4434/25-RM.

V Jihlavě dne 29. 10. 2025

V Jihlavě dne 29. 10. 2025

Ing. Petr Piáček
náměstek primátora
statutární město Jihlava

JUDr. Emil Ščuka
jednatel
Akademie pedagogiky, sociální činnosti
a hotelnictví - Střední odborná škola, s.r.o.

Marta Raichlová
jednatel
Akademie pedagogiky, sociální činnosti
a hotelnictví - Střední odborná škola, s.r.o.