



Smluvní strany:

Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována  
pod č.: 1245/MO/14

Statutární město Jihlava, IČ 286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Františkem Zelníčkem, jako pronajímatel, správu pronajímaného prostoru zajišťuje Kancelář tajemníka Magistrátu města Jihlavy, oddělení správy budov (p. Sahula, tel. 567167193), dále jen správce

a  
příspěvková organizace **Detektivní ústředí Jihlava, s.r.o.**, IČ 286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupená ředitelem Mgr. **Janem Zelníčkem**, IČ 286010, DIČ CZ00286010, jako nájemce

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

## Smlouvu o nájmu nebytového prostoru

### Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 4384/2 - zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Jihlava s budovou č.p. 2743 v Jihlavě, ul. Vrchlického or.č. 16. 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.

### Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v I. NP budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy sestávající ze 2 místností o výměře celkem 25,91 m<sup>2</sup>, včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy, (předmět nájmu). Zákres nebytových prostor tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy, tj. chodbu a dále spoluzívat společné prostory soc. zařízení a denní místnost dle přílohy č. 2 o výměře celkem 10,10 m<sup>2</sup>, a to při dodržení obecně závazných předpisů a příslušných ustanovení občanského zákoníku. Poměrná část společných prostor o výměře 5,05 m<sup>2</sup> je zohledněna v nájemném dle čl. 4 této smlouvy.

2.3 Účelem nájmu v pronajatém nebytovém prostoru je provozování činnosti nájemce, tj. nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu: **zřízení a provozování Střediska výchovné péče - ambulance**. Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy trvá jeho oprávnění k provozování dané činnosti a tato činnost bude nájemcem v předmětu nájmu provozována.

2.4 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.

2.5 Pronajímatel dále pronajímá touto smlouvou nájemci movitý majetek dle přílohy č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

### Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 11. 2014 na dobu **určitou 2 roky**.

### Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 10.650,- Kč za rok, slovy: deset tisíc šest set padesát korun českých ((bez DPH) dlouhodobý pronájem nebytových prostorů je osvobozen od DPH dle § 56 odst. 3 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 základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2015 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 2015 je částka 10.650,- 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 4.3 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 za příslušný kalendářní měsíc 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 4.4 tohoto článku nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

4.6 Nájemné za pronájem movitých věcí dle čl. 2 této smlouvy se sjednává dohodou a činí 8.648,- Kč za rok + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

Nájemné za pronájem movitých věcí bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

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

## Čl. 5

5.1 Nad rámec nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a s užíváním společných částí a prostor objektu, a to roční zálohy na:

topení- plyn	2.177,- Kč
elektřinu	7.775,- Kč
vodu	128,- Kč
dále jen energie	

paušální částky na ostatní služby, a to:

výtah	147,- Kč
EPS + EZS	1.966,- Kč
svoz odpadů	475,- Kč
úklid	3.622,- Kč

to je celkem 16.290 Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

5.2 Zálohy za poskytnuté služby jsou splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny celkových ročních záloh současně s nájemným ve stanovených termínech dle odst. 4.2 této smlouvy na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb – energií do 3 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Vyúčtování energií spojených s užíváním nebytového prostoru bude provedeno dle platných předpisů a vyhlášek. Rozdíl, který vznikne mezi zaplacenými zálohami a vyúčtovávanými náklady je splatný na základě daňového dokladu (opravného daňového dokladu) nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci. Sazby záloh za služby budou přiměřeně

upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel prostřednictvím správce písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit. K nákladům za poskytnuté ostatní služby (viz výše) bude účtováno DPH ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

5.3 V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

#### Čl. 6

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

#### Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytový prostor 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 podnájmem prostoru či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této smlouvy o nájmu, 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 o nájmu nebytového prostoru.

7.3 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. 8

8.1 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, např. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel, apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor a movitých věcí. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec tohoto ujednání, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

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

8.3 Nájemce se zavazuje o pronajatý 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 nebytového prostoru.

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 Zabezpečení pronajatého prostoru před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého prostoru je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatého prostoru je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách objektu, k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle čl. 2 této smlouvy.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatého nebytového prostoru ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do pronajatého prostoru 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 prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce se zavazuje, že uživatelé nebytových prostorů v uvedeném objektu nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných předpisů a ustanovení občanského zákoníku.

8.9 Nájemce je povinen umožnit správci kontrolu a inventarizaci pronajatého movitého majetku.

#### 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, 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 uvedené v čl. 1 této smlouvy.

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

#### 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 náčrt (půdorys, příp. pohledy aj.), a včetně 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. Vyžadují-li to situace, 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 Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. 3 této smlouvy
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 12.2 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi dle příslušných ustanovení o.z. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Pokud půjde o výpověď bez výpovědní doby, zaniká tato smlouva doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně.

12.2 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, 5, 7, 8, 10 až 11 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci (do vlastních rukou, příp. na dodejku), že od smlouvy odstupuje.

12.3 V případě porušení sjednaného účelu nájmu nebytového prostoru dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000,- Kč.

12.4 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.

12.5 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 10.000,- Kč.

12.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 8, 9, 11 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

12.7 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej včetně vybavení (pronajatých movitých věcí) 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. V opačném případě se dohodli účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněni ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. V případě, že nájemce nepředá pronajatý 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. Současně je nájemce povinen vydat bezdůvodné obohacení za užívání předmětného prostoru 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.

12.8 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.

12.9 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 (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), ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

12.10 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 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. Zánikem smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

### Čl. 13

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

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

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

13.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

13.5 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 pronájmu nebytového prostoru byl zveřejněn na úřední desce MmJ od 24.06.2014 do 10.07.2014. Následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy usnesením č. 752/14-RM ze dne 10.07.2014 .

V Jihlavě dne ..... 23 -07- 2014 .....

V Jihlavě dne ..... 22 -07- 2014 .....

r-j.  
.....  
pronajímatel



The seal of the Statute of the City of Jihlava is circular, featuring a coat of arms with four quadrants. The text 'statutární město Jihlava' is written around the perimeter, and the number '2' is at the bottom.



The seal of the Children's Home and School is circular, featuring a coat of arms with a figure holding a staff. The text 'Dětský domov a škola' is written around the perimeter, and 'Jihlava, Dělnická' is written below it. The text 'nájemce, razítko' is written below the seal.

Vypracovala a zodpovídá: Lenka. Novotná, odborný referent MO MmJ, odd. domů [redacted]

Kontroloval: Ing. Petr Štěpán, vedoucí MO MmJ [redacted]

Právní správnost: JUDr. Hana Pospíchalová, KT MmJ [redacted]

Souhlasí: KT - Ing. Karel Hadravský [redacted]

EO - Mgr. Bc. Jan Jaroš [redacted]

OSV - Ing. Josef Labuda [redacted]

- Přílohy:**  
Příloha č. 1 – pasport  
Příloha č. 2 – zákres  
Příloha č. 3 – soupis majetku