



Smluvní strany:

Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č.: 350/MO/2018

statutární město Jihlava, IČO 00286010, DIČ: CZ00286010, se sídlem orgánů Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Ing. Jaromírem Kalinou, **jako pronajímatel**, správu předmětných nemovitostí zajišťuje Odbor správy realit Magistrátu města Jihlavy, Čajkovského 5, Jihlava, dále jen **správce**

a **Horácké divadlo Jihlava, příspěvková organizace**, IČO 000 94 811, DIČ: CZ00094811, se sídlem Komenského 1359/22, 586 01 Jihlava, příspěvková organizace Kraje Vysočina zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. Pr, vložka 1290, zastoupená ředitelem Mgr. Ondřejem Remiášem, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek první:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Jihlava, pozemku p.č. 2820 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 1365 v Jihlavě, ul. Divadelní or.č. 4. Tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Jihlava.

Článek druhý:

Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v článku prvním této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. vedlejšími stavbami (sklad, skladový přístřešek), (vyjma skladu přístupného pouze z vedlejšího pozemku p.č. 2821 v k.ú. Jihlava – z areálu školy), (dále předmět nájmu) výhradně za účelem ubytování členů uměleckého souboru a hostujících členů HDJ a vedlejší stavby jako skladové prostory a nebytové prostory v přízemí pronajatého objektu za účelem provozování prodejny s telekomunikačními zařízeními. 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.

Článek třetí:

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1. 4. 2018 na dobu neurčitou s možností výpovědi pro obě smluvní strany vždy k 1. 9. příslušného kalendářního roku. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce. Výpověď musí být podána písemně a doručena druhé smluvní straně nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí 201.320 Kč, slovy: dvě sta jedna tisíc tři sta dvacet korun českých, za rok + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

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. příslušného kalendářního roku ve výši ¼ 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 vlastníkem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3/ Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2019 bude nájemné sjednané v odst. 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 2019 je částka 201.320 Kč (bez DPH).

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. Na základě písemného oznámení pronajímatele se nájemce zavazuje částku představující zvýšení nájemného za celý kalendářní rok uhradit rovnoměrným zvýšením splátek nájemného v termínech sjednaných v odst. 2/ tohoto článku.

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.

6/ 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.

Článek pátý:

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a nemá k němu výhrady.

Článek šestý:

1/ Pronajímatel souhlasí s podnájmem nebytových prostorů situovaných v přízemí pronajatého objektu v rozsahu dle přílohy č. 1 společnosti PRVNÍ TELEFONNÍ, a.s., IČO 25527797, za účelem provozování prodejny s telekomunikačními zařízeními.

2/ Pronajímatel dále souhlasí s podnájmem prostorů ubytovny situovaných v pronajatém objektu pro ubytování členů uměleckého souboru a hostujících členů nájemce.

3/ 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.

4/ Výše úhrady za podnájem nesmí převýšit výši nájemného dle této smlouvy.

5/ Nájemce je povinen vždy do 31. 12. příslušného kalendářního roku předložit pronajímateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy úplný seznam poskytnutých podnájmů včetně přehledu přijatých úhrad za tyto podnájemy.

6/ Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nad rámec této smlouvy pronajatý majetek či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem.

7/ Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení podnájmu dle odst. 1/ tohoto článku uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, jehož předmětem bude i změna výše nájemného.

Článek sedmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy hradí nájemce náklady na elektrickou energii, plyn, vodné, stočné a odvádění srážkových vod kanalizací pro veřejnou potřebu, odvoz komunálního odpadu, ostatní energie, prohlídky komínů, telefonní poplatky a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu podle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb.

Článek osmý:

Nad rámec nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu pronajatých nemovitostí, např. lokální opravy oplocení, výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy rozvodů ÚT a zdravotně technické instalace, lokální opravy rozvodů vzduchotechniky, lokální opravy podlah v objektu, lokální opravy střech, klempířských prvků apod. (dle vzájemné dohody analogicky v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

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 plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, 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 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.

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 povinností 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.

4/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu dle této smlouvy ke kontrole stavu předmětu nájmu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu dle této smlouvy bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelních pohrom a v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

5/ Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit úklid pronajatých nemovitostí včetně zimní údržby.

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, 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 nově umístěvané reklamní tabule, firemní štíty na zdech objektu, 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, technické zhodnocení či opravy nad rámec běžných oprav a 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. 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. 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. Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

Článek čtrnáctý:

1/ Nájemce se zavazuje, že uzavře 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 to na pojistnou částku nejméně 3 mil. Kč. 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 5 dnů od jejího vzniku.

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
- na základě písemné výpovědi dle článku třetího této smlouvy.

2/ Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv ujednání, závazku či povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy, to je v případě porušení jakéhokoliv ujednání, závazku či povinnosti dle čl. druhého, čtvrtého, šestého až desátého, dvanáctého až čtrnáctého této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit za podmínky, že písemně upozorní nájemce na porušení smlouvy a nájemce toto porušení neodstraní ve lhůtě 20 dnů ode dne doručení upozornění. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

3/ Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, podání výpovědi, 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.

4/ V případě porušení sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

5/ 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.

6/ V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. osmého až desátého, čl. čtrnáctého, této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

7/ Nejdéle do 10 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 domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, 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 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.

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.

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

Článek šestnáctý:

Energetická náročnost pronajaté budovy dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): G, 254 kWh/(m²rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

Článek sedmnáctý:

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a vztahy smluvních stran ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními tohoto zákona.

Článek osmnáctý:

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

Článek devatenáctý:

Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva č. 648/MO/97 ze dne 16. 6. 1997 včetně dodatku č. 1 ze dne 23. 12. 2014.

Článek dvacátý:

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce.

Článek dvacátýprvní:

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účastníci této smlouvy souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a všech jejích budoucích dodatků, a to včetně veškerých osobních údajů ve smlouvě obsažených. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

Článek dvacátýdruhý:

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. 1. 2018 do 13. 2. 2018 pod č.j. MMJ/MO/9892/2018, UID jilvp18v003so. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy dne 8. 3. 2018 usnesením č. 228/18-RM na své 80. schůzi.

V Jihlavě dne 21. 3. 2018

Ing. Jaromír Kalina
náměstek primátora



V Jihlavě dne 21. 3. 2018

Mgr. Ondřej Remiáš
ředitel

S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada Kraje Vysočina dne 20. 3. 2018 usnesením č. RK-10-2018-36.