



Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována  
pod č.: *JPO/MO/2018*

Smluvní strany:

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

a **Dětský domov se školou, středisko výchovné péče a základní škola, Jihlava**, IČO 605 45 933, se sídlem Dělnická 320/1, 586 01 Jihlava, příspěvková organizace zastoupená ředitelem Mgr. Radkem Vovsíkem, 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 st. p.č. 78 - zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava, jehož součástí je budova (stavba občanského vybavení) č.p. 3447 v Jihlavě, ul. Pod Rozhlednou or.č. 8. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava.

### Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor ve 2. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy o výměře celkem 99,68 m<sup>2</sup>, včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy, (předmět nájmu). Zákres nebytového prostoru tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2 Prostor uvedený v odst. 2.1 tohoto článku 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 čl. 10, 11 této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený touto smlouvou.

2.3 Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy, tj. společnou chodbu, a to při dodržení obecně závazných předpisů a příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2.4 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 dané činnosti.

2.5 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.

### Čl. 3

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 7. 2018 na dobu neurčitou s 6měsíční výpovědní lhůtou.

### Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018 činí 10.916 Kč za rok, slovy: deset tisíc devět set šestnáct korun českých {(bez DPH) nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}.

4.2 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a od 1. 1. 2019 činí 353 Kč/m<sup>2</sup> za rok, tj. celkem 35.187 Kč za rok, slovy: třicet pět tisíc sto osmdesát sedm tisíc korun českých, {(bez DPH) nájem předmětu smlouvy je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.}.

4.3 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 účet

pronajímatele č. 5002072/0800, var. symbol 4090000122, u České spořitelny, a.s. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.4 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2019 bude nájemné sjednané v odst. 4.2 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 35.187 Kč (bez DPH).

4.5 Pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, upravenou výši nájemného dle odstavce 4.4 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.

4.6 Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení dle odstavce 4.5 tohoto článku nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

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

Nad rámec sjednaného nájemného dle článku 4 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu a služby spojené s užíváním společných částí a prostor budovy Pod Rozhlednou 8. Řešení úhrady služeb bude řešeno samostatnou dohodou.

#### Čl. 6

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 nad rámec této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajátý 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.

#### Čl. 8

8.1 Nad rámec nájemného dle této smlouvy nájemce hradí na své náklady běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, např. výmalby, nátěry, opravy truhlářských a zámečnických prvků, lokální opravy instalací, lokální opravy podlah v objektu apod. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady v předmětu nájmu vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

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 – hasičními

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 Ostraha a zabezpečení pronajatého prostoru před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého prostoru je povinností nájemce. Pojištění vybavení a předmětů vnesených nájemcem do pronajatého prostoru je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu (dle situace úklid jiných ploch, uvést). Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách budovy č.p. 3447, 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 je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v budově, ve které se nachází pronajatý nebytový prostor. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřijatelné.

## 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 nad rámec běžné údržby, 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. Vyžaduje-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 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu 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.

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

12.3 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. 13.2 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní lhůta je 6 měsíců a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.2 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 12 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.

13.3 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 do vlastních rukou, příp. na dodejku, 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.

13.4 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.

13.5 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 25.000 Kč.

13.6 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 50.000 Kč.

13.7 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle čl. 8, 9, 12 této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10% z aktuálního ročního nájemného dle této smlouvy.

13.8 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor 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 nebytový prostor 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 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.

13.9 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.

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

13.11 Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB): E, 173 kWh/(m<sup>2</sup>rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

#### Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran 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 3 vyhotoveních s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

14.4 Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany. 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.

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 tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném rozsahu, a to včetně veškerých osobních údajů, které jsou v ní obsaženy.

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 4. 5. 2018 do 22. 5. 2018 pod č.j. MMJ/MO/53640/2018, UID jihlv18v00k0m a následně uzavření této smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 86. schůzi dne 31. 5. 2018 usnesením č. 589/18-RM.

V Jihlavě dne 5. 6. 2018

V Jihlavě dne 6. 6. 2018

Ing. Jaromír Kalina  
náměstek primátora

Mgr. Radek Vovsík  
ředitel