

Dodatek č. 9 **ke Smlouvě o nájmu nebytového prostoru**

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČ 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. ZAHRADA VYSOČINA, s.r.o., se sídlem Brodská 2236/104, Žďár nad Sázavou, IČ: 49448030, DIČ CZ49448030, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně odd. C, vložka 12505, zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Milfajtem
adresa pro doručování písemností: Brodská 2236/104, 591 01 Žďár nad Sázavou 3,
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřely dne 30.12.1996 Smlouvu o nájmu nebytového prostoru. K této smlouvě bylo uzavřeno 8 dodatků (dále jen Smlouva).

Účastníci této smlouvy se dohodli na uzavření dodatku č. 9, kterým se s účinností od 1.1.2019 Smlouva mění následovně:

I. **Smluvní strany**

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČ 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. ZAHRADA VYSOČINA, s.r.o., se sídlem Brodská 2236/104, Žďár nad Sázavou, IČ: 49448030, DIČ CZ49448030, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně odd. C, vložka 12505, zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Milfajtem
adresa pro doručování písemností: Brodská 2236/104, 591 01 Žďár nad Sázavou 3,
(dále jen nájemce) na straně druhé

II. **Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem objektu zahradnictví č.p. 2236, č.or. 104 na ulici Brodská ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 7877 a dále je vlastníkem pozemku p.č.7891, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou pro k.ú. Město Žďár a obec Žďár nad Sázavou na listu vlastnictví č. 1 (dále jen pronajaté prostory).

Část nebytových prostor, což je hlavní budova, skleník, obslužný domek a garáž, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování zahradnických činností.

Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách sloužících podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory o celkové výměře 567 m².

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 1.1.1997 a je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

IV. Nájemné

1. Úhrada za nájem pronajatých prostor je stanovena v celkové výši 252 588 Kč ročně včetně DPH.

2. Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 6025002044, v měsíčních splátkách a to dle splátkového kalendáře, tj. se splatností do 5. dne následujícího měsíce, částku 21 049 Kč včetně DPH.

3. Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další provozní náklady za služby, které jsou s užíváním pronajatých prostor spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

4. Nájemné za pronajaté prostory se stanovuje s platností od 1.7. do 30.6. následujícího roku dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) dále jen míra inflace, stanoví ČSÚ pro příslušný rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku datovou schránkou, popřípadě formou doporučeného dopisu, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Doplatky nebo přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování na účet pronajímatele, popř. nájemce.

V. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,

c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,

d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,

e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,

f) nájemce, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,

- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

VI. Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v šesti měsíční výpovědní době, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i písemnou dohodou smluvních stran.

Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka dodávaná do datové schránky, popřípadě do vlastních rukou adresáta na jeho adresu v této smlouvě nebo později písemně uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana nebyla zastižena a obesaná strana si zásilku nevyzvedne do 10-ti dnů od uložení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Písemné vyhotovení výpovědi nájmu lze též doručit osobně.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

VII. Sankce za porušení závazků nájemce


1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.

3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15-ti dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána do datové schránky, na adresu místa podnikání smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena a to 10 den po předání do datové schránky nebo třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
5. Tato smlouva je provedena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že informace, které tato smlouva obsahuje, mohou být poskytnuty třetí osobě v souladu se zákonem č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
10. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 26.11.2018 usnesením č.j 32/2018/OP.
11. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 27.11.2018


Pronajímatel
Město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos ACCA
starosta města


Nájemce
ZAHRAVA VYSOČINA, s.r.o.
Ing. Jiří Milfajt
jednatel

