

Nájemní smlouva č. 030031602005,

kteřou podle zák. č. 116/90 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 a násl. občan. zákona, ve znění změn a doplňků, uzavřeli:

1. **Město Třebíč**, zastoupené starostou Milošem Maškem
IČ: 00290629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 6627950277/0100,
var. symbol nájemné : **90560016005**
var. symbol provozní náklady : **90570016005**
(dále jen pronajímatel)

a

2. **ZV – team, s.r.o.**, se sídlem Třebíč, Zahraničního odboje 922, zastoupená Vladimírem Malým, bytem Třebíč, Zahraničního odboje 922, nar. 16.5.1965, jednatelem společnosti
IČ : 26245795
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 197755300257/0100
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na ul. Manž. Curieových č. 657 v Třebíči se st. pl. 5672 v obci a k.ú. Třebíč, a to na základě dohody o bezúplatném převodu vlastnictví ze dne 1.7.1993.

Předmětem nájmu je:

místnost č. 5 ve 2. podlaží o celkové výměře 21 m².

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí rady města ze dne 11.3.2005 za účelem zřízení kanceláře.

Nájemce je nesmí dát do podnájmu jinému subjektu a musí je užívat v souladu s touto smlouvou.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1. 4. 2005 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel přenechává nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
3. S technickým stavem pronajímaných prostor se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do objektu, především za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

III.

1. Úhrada za užívání byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí

ROČNĚ:

Výpočet nájemného

$21 \text{ m}^2 \times 257,- \text{ Kč} = 5.397,- \text{ Kč}$

=====

Čtvrtletně 1.349,25 Kč.

2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 1. 1. 2006 pravidelně ročně automaticky zvyšováno o příslušnou míru inflace v ČR vykazovanou příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tedy vždy počátkem kalendářního roku zjistí pronajímatel uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného z předchozího roku s účinností na tento kalendářní rok navýší. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí nájemci do 31. 3. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat. Případný rozdíl nájemného uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí.
3. Nájemné bude od 1.4.2005 hrazeno čtvrtletními splátkami a to převodním příkazem na výše uvedený účet Města Třebíče vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, jehož se nájemné týká. Smluvní strany se dohodly, že částka bude zaplacená dnem jejího připsání na účet pronajímatele. Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu prodlením nájemce vznikla.
4. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce (§ 672 obč. zák.).

IV.

1. Nemovitost uvedená v čl. I. této smlouvy má společné měření spotřeby vody, el. energie, tepla.
2. V objektu jsou instalovány vodoměry pro jednotlivé nájemce, a slouží jako poměrová měřidla. Instalované vodoměry nesmí být jednotlivými nájemci demontovány. Vodoměry budou po celou dobu trvání nájemního vztahu u všech nájemců zaplombovány. Smluvní strany se dohodly, že při porušení plomby na vodoměru (např. šroubení vodoměru) zaplatí nájemce, u kterého byla plomba porušena, pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč.

Tato smluvní pokuta bude použita na celkové snížení nákladů na studenou vodu a nepřísluší pronajímateli. Smluvní pokuta bude vyfakturována se splatností faktury do 10ti dnů ode dne jejího doručení nájemci.

3. Za každý započatý měsíc prodlení se zaplacením této smluvní pokuty může pronajímatel nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 10% dlužné částky. Vyúčtováním výše uvedených smluvních pokut není dotčen nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu škody, která mu porušením závazku nájemce vznikla. Nájemce odpovídá za funkčnost vodoměru. V

případě nefunkčnosti je nájemce povinen bez zbytečného odkladu nahlásit závadu pronajímateli.

4. Odečty vodoměrů provádí pronajímatel, případně správce budovy vždy ke konci každého čtvrtletí v době od 7.30 hod. do 9.30 hod. Oznámení o provádění odečtů je vyvěšeno 14 dní předem na nástěnce umístěné ve II. NP, na každém patře a na vchodových dveřích do budovy. Nájemce je povinen pověřeným pracovníkům umožnit v daném termínu přístup k vodoměrům.
V případě, že nájemce nezpřístupní vodoměr, případně vodoměry ve stanovených termínech odečtu, započítá se mu rozdíl mezi všemi ostatními vodoměry a fakturačním měřidlem.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit provozní náklady (t.j. především vodné, stočné, odvedení srážkových vod, el. energie, osvětlení spol. prostor, teplo, úklid společných prostor, správa nemovitosti), formou čtvrtletních záloh. **Roční výše záloh činí 8.000,- Kč , čtvrtletně 2.000,- Kč.**
6. Zálohy od II. kalendářního čtvrtletí 2005 bude nájemce poukazovat převodním příkazem na účet pronajímatele u Komerční banky v Třebíči současně s nájemným a ve stejných termínech tak jako nájemné (viz. čl. III. bod 3). Za každý započatý měsíc prodlení s placením záloh na provozní náklady může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky záloh na provozní náklady.
Vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu prodlením nájemce vznikla.
7. Pronajímatel po uplynutí kalendářního roku provede do 30-ti dnů vyúčtování skutečných provozních nákladů nájemce, formou faktury.
Při vyúčtování provozních nákladů bude postupováno takto: el. energie bude rozúčtována podle poměru počtu užívaných místností a ostatní provozní náklady (vodné, stočné, odvedení srážkových vod, teplo, úklid společných prostor, svoz TDO, správa nemovitosti) budou rozúčtovány podle poměru užívaných ploch (m²). Případný přeplatek nebo nedoplatek provozních nákladů uhradí příslušná smluvní strana do 14-ti dnů po doručení vyúčtování na účet druhé smluvní straně.
8. Za každý započatý měsíc prodlení s úhradou přeplatku či nedoplatku může příslušná strana druhé smluvní straně, která je v prodlení účtovat smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky.
9. V případě růstu provozních nákladů na provoz nemovitosti si pronajímatel vyhrazuje právo zvýšit zálohovou částku o přiměřenou částku rovnající se růstu provozních nákladů za předešlý rok, na kterou je nájemce povinen přistoupit ve lhůtě stanovené pronajímatelem (jinak bude posuzováno jako porušení této smlouvy podstatným způsobem). Pronajímatel novou výši záloh na provozní náklady písemně sdělí nájemci minimálně 1 měsíc před termínem splatnosti úhrad záloh na provozní náklady.
10. V pronajatých prostorách je zakázáno instalovat el. spotřebiče s nadměrnou spotřebou el. energie (např. el. otopná tělesa, boilers, průtokové ohříváče vody atd.). Dále je zakázáno odkládat na chodbách jakékoliv předměty. Nájemce je povinen udržovat pořádek ve společných prostorách, neblokovat hlavní vchodové dveře a tyto v pracovní

dny od 17.00 do 7.00 hod a v mimopracovní dny po celou dobu uzamykat. Tato povinnost se týká rovněž výtahů. V případě, že nájemce užívá dopisní schránku, je povinen tuto řádně označit štítkem se jménem firmy (osoby) a to včetně podlaží, ve kterém se firma (osoba) nachází. Toto označení musí mít rovněž na dveřích kanceláře, kterou má pronajatu.

V.

1. Nájemce je povinen na své náklady provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor, jejich příslušenství a vybavení a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a službami s tímto užíváním spojené. Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných k smluvnímu užívání. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat. Provedení změn a úprav je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. Hrozí-li v důsledku oprav, prováděných nájemcem v průběhu nájemního vztahu, značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením od smlouvy vznikne. Provede-li nájemce úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu ve výpovědní době uvést objekt na své náklady do stavu, na kterém se dohodnou s pronajímatelem.
3. Prokazatelně nezbytně nutné náklady, vložené nájemcem do opravy objektu, kterými se zhodnotila jeho podstata, mohou být po předchozí dohodě pronajímatele s nájemcem odpočteny z nájemného a to na základě předložených dokladů. Nájemce se zavazuje tyto doklady uschovat a předložit. Odpočet nákladů z nájemného bude sjednán písemným dodatkem k této smlouvě.

VI.

Pronajímatel je povinen udržovat podstatu nemovitosti a provádět s tím související podstatné opravy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté nemovitosti v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty pronajaté nemovitosti.

VII.

1. Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran

- b) písemnou výpovědí podanou druhé smluvní straně a to bez udání důvodu
 - c) písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou
2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Prostory budou předány nájemcem pronajímateli vyklizené ke dni skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájemce s řádným předáním pronajatého prostoru může pronajímatel jako smluvní pokutu účtovat nájemci za každý den prodlení 5% z celkového ročního nájmu, sjednaného v této smlouvě na rok ve kterém nájemní vztah končí. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajaté prostory pronajímateli.

VIII.

Závady a poškození, které nájemce způsobil, odstraňuje nájemce na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod.

Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení pronajatého prostoru a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do objektu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují na pronajaté nemovitosti.

IX.

Po celou dobu užívání nemovitosti je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.

Pro případ havárie a ohrožení majetku je nájemce povinen odevzdat duplikáty klíčů od pronajatých nebytových prostor v zapečetěné obálce pronajímateli (odbor správy majetku města) do 7 dnů od převzetí prostor.

X.

1. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ujednání této smlouvy bude posuzováno jako porušení smlouvy podstatným způsobem.
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.

3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku ke smlouvě.
4. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost této smlouvy jsou splněny zákonem stanovené podmínky.
Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn od 14.2. do 29.2. 2005.
O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 11.3.2005.
5. V souvislosti s tímto smluvním vztahem smluvní strany sjednávají fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenou byla-li doručena do sídla nájemce (zapsaného ke dni doručení v živnosten. rejstříku) bez ohledu na skutečnost zda se zde nájemce zdržuje či nikoli.

V Třebíči dne 31.3. 2005

V Třebíči 31.3.2005

Pronajímatel :

Město Třebíč

.....

Miloš Mašek, starosta

Nájemce :

ZV – team, s.r.o.

.....

Vladimír Malý, jednatel

D o d a t e k č. 1
k nájemní smlouvě č. 030031602005

uzavřené dne 31.03.2005 mezi městem Třebíčí, IČ 00290629 (jako pronajímatelem) a ZV – team, s. r. o., Zahraničního odboje 922, Třebíč, IČ 26245795 (jako nájemcem) na užívání nebytových prostor v objektu na ul. Manž. Curieových č. p. 657 v Třebíči.

I.

Smluvní strany se v souladu s rozhodnutím rady města ze dne 27.06.2019 dohodly na změně předmětu nájmu, sjednaného v čl. I výše cit. nájemní smlouvy a to takto: Předmět nájmu se s účinností od 01.07.2019 rozšiřuje o místnost č. 3 ve 2. podlaží nemovitosti o výměře 21 m².

V čl. I. se tedy dosavadní znění věty druhé nahrazuje tímto novým zněním: „Předmětem nájmu je tento prostor nebo místnost: **místnost č. 3** o celkové výměře 21 m², která se nachází ve 2. podlaží a **místnost č. 5** o celkové výměře 21 m², která se nachází ve 2. podlaží výše uvedeného domu (dále též „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící podnikání“).

II.

V souvislosti se změnou uvedenou v čl. I tohoto dodatku se smluvní strany dohodly s účinností

od 01.07.2019 na zvýšení ročního nájemného, sjednaného v čl. III. odst. 1. výše cit. nájemní smlouvy, a to takto: Roční výše nájemného se zvyšuje o 21 m² x 339 Kč = **7.119 Kč**. Celkové roční nájemné za všechny užívané prostory tedy činí 7.100 + 7.119 = **14.219 Kč**.

Čtvrtletně 3.554,75 Kč.

III.

Dále se smluvní strany dohodly s účinností od 01.07.2019 na změně výše záloh na provozní náklady za celý předmět nájmu, sjednané v čl. IV. odst. 5. výše cit. nájemní smlouvy a to takto: Text: „**Roční výše záloh činí 8.000 Kč, čtvrtletně 2.000 Kč**“ se nahrazuje textem: „**Roční výše záloh činí 21.000 Kč, čtvrtletně 5.250 Kč**“.

IV.

V čl. X. smlouvy v odstavci 4. se v předposlední větě za stávajícím textem doplňuje čárka a doplňuje se tento text: „od 18.04.2019 do 06.05.2019,“ a dále v poslední větě se za stávajícím textem doplňuje čárka a doplňuje se tento text: „dne 27.06.2019, na své 12. schůzi, usnesení č. 7/12/RM/2019“.

V.

1. Ostatní práva a závazky vyplývající z výše cit. nájemní smlouvy a tímto dodatkem nedotčená, zůstávají v platnosti a nezměněny.
2. Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
3. Tento dodatek bude zveřejněn v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění. Návrh na uveřejnění tohoto dodatku prostřednictvím registru smluv podá pronajímatel.

4. Dodatek nabývá platnosti dnem uzavření (dnem podpisu obou smluvních stran).
5. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost této smlouvy jsou splněny zákonem stanovené podmínky:
- záměr nájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 18.04.2019 na dobu 15 dnů
 - o změně nájemní smlouvy rozhodla rada města dne 27.06.2019, usnesením č.7/12/RM/2019.

V Třebíči dne 27.06.2019

V Třebíči dne 27.06.2019

ZV – team, s. r. o.

Město Třebíč

.....
Vladimír Malý, jednatel

.....
Ing. Pavel Janata, místostarosta,
pověřen k podpisu na základě usnesení
zastupitelstva města Třebíče č.
9/6/ZM/2018 ze dne 20.11.2018