

Nájemní smlouva č. 0303029011,

kteřou podle zák. č. 116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění změn a doplňků (dále je „občanský zákoník“), uzavřely následující smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55, zastoupené místostarostou Mgr. Pavlem Pacalem, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. ZM-01-2011-16 ze dne 03.02.2011
IČ: 002 90 629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100,
var. symbol nájemné: **9056029011**
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Klinická onkologie Třebíč, s.r.o.**, se sídlem na ul. Obránců míru č. p. 491/51, zastoupená MUDr. Josefem Hyllem, jednatelem
IČ: 292 99 667
DIČ: CZ29299667
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddílu C, vložce č. 72265
Bankovní spojení: KB a.s.
č. ú. 107-1442600227/0100
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je vlastníkem objektů na ul. Obránců míru 491/51 v Třebíči na pozemku p.č. st.pl. 4510 v k.ú. Třebíč a obci Třebíč a tohoto citovaného pozemku, a to vše na základě zák.č. 172/91 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Tyto objekty užívá a spravuje příspěvková organizace města Třebíče, Mateřská škola Třebíč, ul. Obránců míru 491/51, 674 01 Třebíč, IČ 709 94 676, která s tímto nájemním vztahem vyslovuje souhlas a k této smlouvě se připojuje jako vedlejší účastník a provozovatel. Tato nemovitost sestává ze dvou samostatných objektů, propojených teplovodními a vodovodními rozvody. V jednom celém objektu se nachází mateřská škola, objekt druhý (bývalé jesle) je předmětem tohoto nájemního vztahu.

Jedná se o nebytové prostory v I. a II. NP o celkové výměře **427,52 m²** (I. NP = 192,52 m², II. NP = 235,00 m²).

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí rady města Třebíče ze dne 25.10.2011 za účelem provozování pracoviště klinické onkologie. Hodlá-li nájemce změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání a ovlivní-li tato změna využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se strany nedohodnou písemně jinak. Porušení této povinnosti je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem ze strany nájemce s možností pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž vyúčtovat nájemci smluvní pokutu za toto porušení smlouvy ve výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Nájemce nesmí dát pronajaté prostory do podnájmu nebo jiného užívání jinému subjektu a musí je užívat v souladu s touto smlouvou.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 01.01.2012 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 požadovat přístup do pronajatých prostor kdykoli v rámci pracovní doby nájemce, především za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem, a nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit.

III.

1. Úhrada za užívání (nájemné) byla sjednána dohodou smluvních stran v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí:

výše ročního nájemného: 427,52 m² x 302,00 Kč = **129.111,00 Kč**

výše měsíčního nájemného: = **10.759,25 Kč**

2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2012 pravidelně ročně automaticky povyšováno o částku odpovídající příslušné míře inflace v ČR vykazované 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 01.03. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a hradit. Případný rozdíl nájemného za I. čtvrtletí (tj. pokud neuhradil nájemné v upravené výši) uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za měsíc duben.
3. Roční nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčními splátkami ve výše uvedené výši vždy do 15. dne kalendářního měsíce, jehož se nájemné týká, a to převodním příkazem na výše uvedený účet města Třebíče nebo v hotovosti do pokladny města Třebíče. 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. Vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu prodlením nájemce vznikla.

IV.

1. Na úhradu provozních nákladů (spotřeba vody, srážkové vody, náklady na topení, apod.) se nájemce zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této nájemní smlouvy uzavřít s provozovatelem objektu tj. Mateřskou školou Třebíč, ul. Obránců míru 491/51, Třebíč, IČ 709 94 676 (příspěvkovou organizací města Třebíče), dohodu o způsobu a výši úhrady nákladů a tuto v plném rozsahu dodržet.
2. Nájemce se zavazuje v plném rozsahu respektovat Mateřskou školu Třebíč, ul. Obránců míru 491/51 v Třebíči, IČ 709 94 676, příspěvkovou organizací města Třebíče, jako provozovatele budovy, kde má pronajaty prostory.

V.

1. Nájemce je povinen na své náklady včas a řádně provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor a jejich příslušenství a vybavení a hradit služby s tímto užíváním spojené. Za drobné opravy se považují především opravy a výměny:
 - a) opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

2. Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
3. Po dobu nájmu si nájemce bude včas zajišťovat svým jménem, na svůj náklad a na svoji odpovědnost veškeré revize v souladu s příslušnými platnými právními předpisy, a to zejména elektroinstalací, hasících přístrojů a revize všech přístrojů a zařízení, u kterých jsou dle platných právních předpisů revize vyžadovány. Závady zjištěné při revizích si nájemce odstraní na své náklady s výjimkou závad, týkajících se podstaty nemovitosti, které odstraní a hradí pronajímatel.
V případě porušení této povinnosti nájemcem, nese nájemce v plném rozsahu odpovědnost za škodu, která pronajímateli v důsledku jejího porušení vznikla.
4. Nájemce je povinen zabezpečit dodržování zejména všech hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů.
5. Nájemce je oprávněn provádět změny (investice, opravy) na pronajaté věci pouze na základě předchozího písemného souhlasu rady města Třebíče, na svůj náklad a za podmínky vyřízení všech náležitostí v rámci příslušných správních řízení (např. stavební řízení) a dodržení všech příslušných platných právních předpisů.
Podkladem pro rozhodnutí o případném udělení souhlasu bude písemná žádost nájemce, v níž bude specifikován požadavek na provedení změny na věci s doložením příslušných dokladů, které pronajímatel sdělí nájemci na jeho požádání.
V souladu s kladným rozhodnutím pronajímatele bude do této nájemní smlouvy zakotven formou písemného dodatku způsob vypořádání zhodnocení věci, přičemž se v této fázi bude vycházet z orientační ceny uváděné v požadavku nájemce. Podmínkou pro zahájení prací na změně věci je uzavření uvedeného písemného dodatku k této smlouvě.
Po řádném ukončení všech prací (např. kolaudace) souvisejících s požadovanou opravou nebo investicemi, nájemce písemně vyzve pronajímatele k převzetí těchto provedených oprav nebo investic a uvede přesnou kalkulaci konečné ceny, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
Na základě tohoto protokolu o převzetí a v souladu s ním uzavřou smluvní strany dodatek k této nájemní smlouvě, v němž bude upřesněna konečná vzájemně písemně odsouhlasená cena vynaložených nákladů nájemcem.
6. V případě, že v okamžiku ukončení tohoto nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou na věci zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se zavazuje ve smyslu ust. § 50a občanského zákoníku, uzavřít s městem Třebíčí, jako pronajímatelem, do 90 dnů ode dne skončení tohoto nájemního vztahu darovací smlouvu, na základě které nájemce daruje ke dni uzavření darovací smlouvy městu Třebíči nevypořádanou hodnotu zhodnocení věci, nebo písemně sdělí městu Třebíči, že se nároku na vypořádání zhodnocení vzdává a poté uzavře s městem Třebíčí dohodu o vzdání se tohoto svého práva nájemce. Pro případ, že tento závazek ve stanoveném termínu uzavřít darovací smlouvu s městem Třebíčí (jako pronajímatelem) nájemce poruší a nedoručí ani písemné sdělení o vzdání se nároku na vypořádání městu Třebíči a neuzavře s ním související dohodu o vzdání se práva, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši nevypořádaného zhodnocení věci se splatností do 30 dnů po doručení jejího vyúčtování. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Závazek nájemce darovat městu Třebíči nevypořádanou hodnotu zhodnocení ke dni ukončení nájemního vztahu či vzdání se nároku na toto zhodnocení nemá nájemce v případě, kdy nájemní vztah skončí z důvodu, který nájemce nezavinil nebo kdy skončení nájemního vztahu nemohl nájemce sám ovlivnit.
7. Hrozí-li v důsledku oprav či investic, prováděných nájemcem v průběhu nájemního vztahu, značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo pronajímatele vůči nájemci na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením od smlouvy vznikne. Provede-li nájemce úpravy pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení

nájmu uvést pronajaté prostory na své náklady do stavu a v termínu, který stanoví pronajímatel.

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 pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty pronajatých prostor, popř. nemovitosti.

VII.

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

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně (tj. straně, která porušila smlouvu). Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, pokud v této smlouvě není pro konkrétní situaci stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Prostory budou předány nájemcem pronajímateli vyklizené a v řádném stavu ke dni skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájemce s řádným předáním pronajatých prostor může pronajímatel účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 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 pronajatých prostor a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do pronajatých prostor a do objektu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují v pronajatých prostorech.

IX.

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

X.

1. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ujednání této smlouvy bude posuzováno jako porušení smlouvy podstatným způsobem.
2. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanský zákoník. 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, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného.
4. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, bude tato písemnost považována za doručenou třetí den po jejím odeslání na výše uvedenou adresu nájemce, a to bez ohledu na skutečnost zda se zde nájemce fakticky zdržuje či nikoli.
5. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíč, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. 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 pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn od 27.09.2011 do 13.10.2011. O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 25.10.2011, usnesením 04/26/RM/2011.

V Třebíči 30.12.2011

Nájemce:
Klinická onkologie Třebíč, s.r.o.

MUDr. Josef Hyll, jednatel

V Třebíči 30.12.2011

Provozovatel (*vedlejší účastník smlouvy*):
Mateřská škola Třebíč,
ul. Obránců míru 491/51

Hana Lázníčková, ředitelka

V Třebíči dne 30.12.2011

Pronajímatel:
Město Třebíč

Mgr. Pavel Pacal, místostarosta