

Dodatek č. 2

k dohodě o užívání nebytových prostor, uzavřené dne 06.02.1989, ve znění pozdějšího dodatku č. 1, ze dne 21.10.1992 mezi právním předchůdcem města Třebíče Městským národním výborem v Třebíči, a Československou stranou lidovou, sekretariátem ÚV ČSL Praha na užívání nebytových prostor v objektu na Karlově nám. 38 v Třebíči, který uzavírají:

1. **Město Třebíč**, se sídlem Karlovo nám. 55, zastoupené Mgr. Pavlem Pacalem, místostarostou, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. ZM-01-2011-16 ze dne 03.02.2011
IČ: 002 90 629
DIČ: CZ00690629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100, v. s. 9056014393
(dále jen pronajímatel)
- a
2. **KDU – ČSL, Okresní organizace Třebíč**, Karlovo nám. 49/ 38, 674 01 Třebíč, zastoupená předsedou organizace Ing. Jaroslavem Hrubým
Bankovní spojení:
IČ:
(dále jen nájemce)

I.

Vzhledem ke skutečnosti, že výše uvedený smluvní vztah se s účinností od 01.05.1990 dle předchozích ustanovení § 15 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor změnil na vztah nájemní a řídí se tímto zákonem a dále skutečnosti, že se smluvní strany ke dni podpisu tohoto dodatku ke smlouvě dohodly na podstatných úpravách a zásadách do textu výše specifikované dohody o užívání nebytových prostor, jsou veškeré změny zakotveny do této smlouvy prostřednictvím tohoto dodatku ke smlouvě. V zájmu přehlednosti je v tomto dodatku prohlášeno úplné znění výše citované dohody o užívání nebytových prostor, která má od 01.05.1990 charakter smlouvy nájemní. Ustanovení, která dále v uvedeném textu smlouvy chybí nebo mají jiná znění, byla smluvními stranami vypuštěna nebo změněna. Rovněž některá ujednání byla do textu smlouvy doplněna.

II.

Úplné znění (platné ode dne podpisu a účinné ode dne 01.01.2012) výše specifikované smlouvy je tedy následující:

I.

Smluvní strany

1. **Město Třebíč**, se sídlem Karlovo nám. 55, zastoupené Mgr. Pavlem Pacalem, místostarostou, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. ZM-01-2011-16 ze dne 03.02.2011
IČ: 002 90 629
DIČ: CZ00690629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100, v. s. 9056014393
(dále jen pronajímatel)
- a
2. **KDU – ČSL, Okresní organizace Třebíč**, Karlovo nám. 49/ 38, 674 01 Třebíč, zastoupená předsedou organizace Ing. Jaroslavem Hrubým
Bankovní spojení:
IČ:
(dále jen nájemce)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č. p. 49, č. o. 38 na Karlově nám. v Třebíči na pozemku st. pl. 89/1 – zast. plocha a nádvoří, v obci a k. ú. Třebíč, a to na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v I. poschodí nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 146,79 m².
3. Pronajímatel přenechává tyto nebytové prostory ke kancelářským účelům.
4. Nájemce nesmí pronajaté prostory dát do podnájmu nebo do jakéhokoli jiného užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a musí je užívat v souladu s touto smlouvou.
5. 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 (bude řešeno dodatkem k této smlouvě). Porušení této povinnosti je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem s možností pro pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž vyúčtovat nájemci za porušení jeho povinnosti smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem podpisu této dohody (06.02.1989) a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.
2. S technickým stavem pronajímaných prostor se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do pronajaté části objektu, především za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

VI. Výše a splatnost nájemného

1. „Úhrada za užívání (nájemné) byla sjednána dohodou smluvních stran v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí od 01.01.2012:

roční nájemné: 146,79 m² x 302,00 Kč = **44.331,00 Kč**
čtvrtletně: = 11.082,75 Kč

Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2012 pravidelně ročně automaticky navyšováno 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 31.03. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a hradit.

Případný rozdíl nájemného za I. čtvrtletí uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí.

2. Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletními splátkami vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, jehož se nájemné týká a to převodním příkazem na výše uvedený účet města Třebíče nebo v hotovosti do pokladny města (15.01., 15.04., 15.07., 15.10.). 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.
3. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce (§ 672 obč. zák.).

4. Za den zaplacení nájemného je považován den, kdy příslušná částka bude připsána na účet pronajímatele.

V.

Provozní náklady

Nájemce si hradí provozní náklady z vlastních prostředků (spotřeba el. energie, vody, svoz TDO apod.).

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

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. Nájemce je oprávněn provádět změny (investice, opravy) v pronajatých prostorách 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 pronajatých prostor 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 pronajatých prostor, přičemž se v této fázi bude vycházet z orientační ceny uváděné v požadavku nájemce. Podmínkou pro zahájení prací na změně pronajatých prostor 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.
3. V případě, že v okamžiku ukončení nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou pronajatých prostor zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se zavazuje ve smyslu ust. § 50a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 Třebíčí hodnotu zhodnocení pronajatých prostor, tj. dosud neuhrazenou hodnotu započtením nebo písemně sdělí městu Třebíčí, 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 uzavřít darovací smlouvu s městem Třebíčí jako pronajímatelem nájemce poruší a nedoručí ani písemné sdělení o vzdání se nároku na vypořádání městu Třebíčí a neuzavře s ním související dohodu o vzdání se práva, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši nevypořádaného zhodnocení pronajatých prostor se splatností do 30 dnů po doručení jejího vyúčtování. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Závazek nájemce darovat městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení ke dni ukončení užívacího 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.
4. 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 pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení

nájmu ve výpovědní době uvést pronajaté prostory na své náklady do stavu, na kterém se dohodnou s pronajímatelem, jinak pronajímatel prostory nepřevzme a nájemce bude v prodlení s jejich předáním.

5. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením vznikne.
Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
6. 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 nemovitosti, ve které jsou pronajaté prostory situovány.

VII.

Skončení nájemního vztahu

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.
2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. 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.
3. Prostory budou předány nájemcem pronajímateli vyklizené ke dni skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájmu s řádným předáním pronajatého prostoru může pronajímatel jako smluvní pokutu účtovat nájemci za každý den prodlení 0,5% 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.

Jiná ujednání

1. Závady a poškození, které nájemce způsobil nebo vznikly v souvislosti s jeho činností, 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 objektu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují v pronajatých prostorách.
2. Po celou dobu užívání pronajatých prostor je nájemce povinen včas, řádně a vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů včetně zajišťování všech potřebných revizí.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů především z. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a občanský zákoník. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
2. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ujednání této smlouvy bude posuzováno jako porušení smlouvy podstatným způsobem.

3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze 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.

X.

1. Tento dodatek je nedílnou součástí výše specifikované dohody, kterou tímto mění a doplňuje tak, jak je uvedeno výše. Smluvní strany se budou nadále řídit touto smlouvou ve znění, které je upraveno tímto dodatkem a jejími případnými dalšími změnami, které budou opět provedeny formou dodatku ke smlouvě. Na důkaz tohoto obě smluvní strany tento dodatek podepisují.
2. Dodatek je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž obdrží dva nájemce a tři pronajímatel.
3. Tento dodatek je platný dnem podpisu a účinný od 01.01.2012.
4. O úpravě výše nájemného rozhodla rada města Třebíče na své schůzi dne 22.11.2011, usnesením č. 4/28/RM/2011.

V Třebíči dne 05.12.2011

Nájemce
KDU ČSL

.....
Ing. Jaroslav Hrubý, předseda

V Třebíči dne 05.12.2011

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Mgr. Pavel Pacal, místostarosta