

Nájemní smlouva č. 0303008806,

kterou podle zák. č. 116/90 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 a násl. občán. 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 : **9056008806**
var. symbol provozní náklady : **9057008806**
(dále jen pronajímatel)

a

2. **MEZLÍK, s.r.o.** se sídlem v Třebíči, Manž. Curieových 657, zastoupená Josefem Mezlíkem, bytem Třebíč, Luční 916, jednatelem společnosti
IČ: 27684881
Bankovní spojení: 86-2804380247/0100, Komerční banka Třebíč
(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. 12 ve 2. podlaží o celkové výměře 21 m².

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí rady města ze dne 24.3.2006 za účelem zřízení a provozování 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. 5. 2006 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

$21 \text{ m}^2 \times 262,- \text{ Kč} = \mathbf{5.502,-Kč}$

=====

čtvrtletně 1.375,50 Kč.

Nájemné za měsíc květen, červen 2006 ve výši 917,- Kč uhradí nájemce na účet pronajímatele do 15. 5. 2006

2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 1. 1. 2007 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 1. 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 od III. kalendářního čtvrtletí 2006 bude hrazeno čtvrtletními splátkami a to převodním příkazem na výše uvedený účet Města Třebíče vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí (tj. do 15.1, 15.4., 15.7., 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. 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.** Zálohy za měsíce květen, červen 2006 ve výši 1.340,- Kč uhradí nájemce na účet pronajímatele do 15.5.2006 spolu se splátkou nájemného za toto období.
6. Zálohy na provozní náklady od III. čtvrtletí 2006 bude nájemce poukazovat ve čtvrtletních splátkách 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 ohřívače 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 služby 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) 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.

3. V případě, že v okamžiku ukončení nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou na věci zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se zavazuje ve smyslu ust. §50 a) 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 Třebíči hodnotu zhodnocení věci, tj. dosud neuhrazenou hodnotu započtením. Pro případ, že tento závazek uzavřít darovací smlouvu s městem Třebíčí jako pronajímatelem nájemce poruší, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 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 užívacího vztahu 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.

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. V případě pochybnosti o doručení písemnosti, související s tímto smluvním vztahem, která by byla vyhotovena pronajímatelem a adresována nájemci, nebo pokud by nájemce doručení takové písemnosti jakkoli zmařil, bude taková písemnost považována za doručenou 3. den po jejím odeslání do sídla uvedeného v této smlouvě, 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 se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost této smlouvy jsou splněny zákonem stanovené podmínky.
Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn od 12.12. 2005 do 28.12. 2005. O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 24.3. 2006, usnesením č. 101.

V Třebíči dne 24.4.2006

Pronajímatel :
Město Třebíč

.....
Miloš Mašek, starosta

V Třebíči dne 24.4.2006

Nájemce :
MEZLÍK, s.r.o.

.....
Mezlík Josef