

Nájemní smlouva č. 0303031410,

kterou podle zák. č. 116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 a násl. občán. zákona, ve znění změn a doplňků, uzavřely následující smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55, zastoupené Stanislavem Mastným, místostarostou, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. ZM-12-2008-07 ze dne 29.05.2008

IČ: 00290629

DIČ: CZ00290629

Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100,

var. symbol nájemné: **9056031410**

var. symbol provozní náklady: **9057031410**

(dále jen pronajímatel)

a

2. **PS CALC, s. r. o.**, Dukovanská 760, Třebíč, zastoupená jednatelem Pavlem Šrámkem

IČ: 25512617

Bankovní spojení: ČSOB Třebíč, č. ú. 227415008/0300

(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 01.07.1993.

Předmětem nájmu je:

místnost č. 7 v 9. podlaží o celkové výměře 21 m²

místnost č. 8 v 9. podlaží o celkové výměře 21 m²

severní část chodby v 9. podlaží o celkové výměře 19 m²

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí rady města ze dne 14.10.2010 za účelem zřízení kanceláří firmy. 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 s možností pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,00. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Nájemce nesmí dát pronajatý nebytový prostor do podnájmu jinému subjektu a musí jej užívat v souladu s touto smlouvou.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 01.11.2010 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
 $61 \text{ m}^2 \times 297 = 18.117 \text{ Kč}$
Čtvrtletně 4.529,25 Kč
2. Nájemné za měsíc listopad a prosinec 2010 ve výši **3.020 Kč** uhradí nájemce do 15.11.2010 na výše uvedený účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2011 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. Případný rozdíl nájemného za I. čtvrtletí uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí.
3. Nájemné bude nájemcem od 01.01.2011 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.
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 10 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, ke konci každého kalendářního čtvrtletí, případně začátkem následujícího kalendářního čtvrtletí v dopoledních hodinách. Oznámení o provádění odečtů je vyvěšeno minimálně 7 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), formou měsíčních záloh. **Roční výše záloh činí 34.000 Kč, čtvrtletně 8.500 Kč.**
6. Zálohu na provozní náklady za měsíc listopad a prosinec 2010 ve výši **5.667 Kč** uhradí nájemce na výše uvedený účet pronajímatele do 15.11.2010 spolu se splátkou nájemného za toto období. Zálohy na provozní náklady od 01.01.2011 bude nájemce poukazovat ve čtvrtletních splátkách převodním příkazem na účet pronajímatele u Komerční banky v Třebíči nebo v hotovosti do pokladny města 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 dnů vyúčtování skutečných provozních nákladů nájemce, formou faktury.
Vyúčtování provozních nákladů (el. energie, odvedení srážkových vod, teplo, úklid společných prostor, svoz TDO) bude provedeno podle poměru počtu užívaných místností. Vodné, stočné bude účtováno podle spotřeby naměřené na poměrových měřidlech (vodoměrech), instalovaných v jednotlivých místnostech. V případě, že nájemce nezpřístupní vodoměr, případně vodoměry ve stanovených termínech odečtu, započítá se mu rozdíl mezi všemi ostatními vodoměry a fakturačním měřidlem.
Případný přeplatek nebo nedoplatek provozních nákladů uhradí příslušná smluvní strana do 14 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 h do 07:00 h 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 místnosti, kterou má pronajatu.
11. Nájemce je povinen nezdržovat se v prostoru předmětu nájmu v době od 22:00 h do 06:00 h.

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. § 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 věci, 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 věci 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.

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 pro konkrétní situaci stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně (tj. té, která smlouvu porušila).

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 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. 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.
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 25.02.2010 do 15.03.2010. O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 14.10.2010, usnesením č. RM-127-2010-02.

V Třebíči 01.11.2010

Nájemce:
PS CALC, s. r. o.

.....
Pavel Šrámek, jednatel

V Třebíči dne 01.11.2010

Pronajímatel:
Město Třebíč

.....
Stanislav Mastný, místostarosta