

Nájemní smlouva č. 0303007211,

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 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: **9056007211**
var. symbol provozní náklady: **9057007211**
(dále jen pronajímatel)

a

2. **ITICA s. r. o.**, Nad Zámkem 1072, 674 01 Třebíč, zastoupená Ing. Pavlem Daňkem, jednatelem
IČ: 292 33 852
DIČ: CZ29233852
Bankovní spojení: č. ú. 2500012314/7940
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na ul. Nad Zámkem č. p. 1072 v Třebíči se st. pl. 1/3 v k. ú. Podklášteří a obci Třebíč, a to na základě kupní smlouvy ze dne 10.07.1992.

Předmětem nájmu je:

místnost č. 2.05 ve 2. NP. o celkové výměře 30,93 m².

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí rady města ze dne 15.03.2011 za účelem provozování kanceláře s vydaným živnostenským oprávněním (výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnost. zákona). 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 10.000 Kč. 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 16.03.2011 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.
2. Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu před podpisem této smlouvy již od 01.03.2011, náleží pronajímateli za dobu užívání od 01.03.2011 do 15.03.2011 úhrada za užívání, která je řešena v čl. III. této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
4. S technickým stavem pronajímaných prostor se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor v rámci pracovní doby, především za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem, a nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit.

III.

1. Úhrada za užívání byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí:
 - a) **na rok 2011** (březen – prosinec) částku **6.702 Kč**. Tato částka se skládá z úhrady za užívání za období od 01.03.2011 do 15.03.2011 ve výši 335 Kč, nájemného za období od 16.03.2011 do 31.03.2011 ve výši 335 Kč, nájemného za II. čtvrtletí 2011 ve výši 2.010,50 Kč, nájemného za III. čtvrtletí ve výši 2.010,50 Kč a nájemného za IV. čtvrtletí ve výši 2.010,50 Kč.
Výpočet
 $30,93 \text{ m}^2 \times 260 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 8.042 \text{ Kč/rok}$.
 - b) **na rok 2012** částku **12.372 Kč**
Výpočet
 $30,93 \text{ m}^2 \times 400 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 12.372 \text{ Kč}$
 - c) **na rok 2013** částku **15.465 Kč**
Výpočet
 $30,93 \text{ m}^2 \times 500 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 15.465 \text{ Kč}$
 - d) **na rok 2014** částku **18.558 Kč**
Výpočet
 $30,93 \text{ m}^2 \times 600 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 18.558 \text{ Kč}$
 - e) **na rok 2015** částku **21.651 Kč**
Výpočet
 $30,93 \text{ m}^2 \times 700 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 21.651 \text{ Kč}$
 - f) **od roku 2016 částku 21.651 Kč + příslušná míra inflace**
2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2016 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 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.). Úhradu za užívání za období od 01.03.2011 – 15.03.2011 a nájemné za období od 16.03.2011 – 31.03.2011 uhradí nájemce spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí 2011 do 15.04.2011 na výše uvedený účet pronajímatele. 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. Nemovitost uvedená v čl. I. této smlouvy má společné měření spotřeby vody, el. energie, plynu.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit provozní náklady (t.j. především vodné, stočné, odvedení srážkových vod, el. energie, teplo, úklid společných prostor, svoz TDO), formou záloh. Roční výše záloh činí **18.558 Kč**. Čtvrtletní výše záloh 4.639,50 Kč.
3. Zálohy na provozní náklady za měsíc březen 2011 ve výši 1.546,50 Kč uhradí nájemce na účet pronajímatele spolu se zálohou na provozní náklady na II. čtvrtletí 2011 ve výši 4.639,50 Kč do 15.04.2011. Zálohy na provozní náklady od III. kalendářního čtvrtletí 2011 bude nájemce poukazovat ve čtvrtletních splátkách převodním příkazem na výše uvedený účet pronajímatele nebo v hotovosti do pokladny města současně s nájemným a ve stejných termínech tak jako nájemné (viz. čl. III. bod 4). 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.

4. Pronajímatel po uplynutí kalendářního roku provede do 60 dnů vyúčtování skutečných provozních nákladů nájemce, formou faktury.
5. Náklady na veškeré provozní náklady (el. energie, teplo, vodné, stočné, svoz TDO, odvedení srážkových vod, úklid společných prostor) vyúčtuje pronajímatel nájemci ve výši procentuelního podílu celkové výměry nájemcem výlučně užívaných nebytových prostor vůči celkové výměře pronajatých nebytových prostor v objektu.
6. Případný přeplatek nebo nedoplatek provozních nákladů uhradí příslušná smluvní strana do 14 dnů po doručení vyúčtování na účet druhé smluvní straně.
7. 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.
8. 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.
9. 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 ve společných prostorách (chodby, schodiště, soc. zařízení, kuchyňky) 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. 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.
10. Nájemce je povinen třídit odpad (zejména papír, sklo, plasty). Pro tyto účely jsou v jižní části nádvoří umístěny kontejnery na tento odpad. Popelnice, umístěné v zádveří u hlavního vstupu slouží pouze pro smíšený odpad, který nelze třídit.
11. Pronajímatel si vyhrazuje právo zákazu kouření v celém objektu včetně prostoru před hlavním vchodem do nemovitosti.
12. Nájemce má právo užívat kuchyňku v 1. NP a kuchyňku ve 2. NP nemovitosti včetně jejího zařízení. Nájemce nesmí přemísťovat zařízení z těchto kuchyněk (stoly, židle apod.) do jiných prostor (chodby, kanceláře apod.).

V.

1. Nájemce je povinen na své náklady 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. 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.

4. 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 nevypořádanou hodnotu zhodnocení věci, 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.
5. 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 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, 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 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
 - 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.
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 pronajatých prostor a do objektu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují pronajatých prostorách.

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. 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 15.02.2011 do 03.03.2011.
O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 15.03.2011, usnesením č. RM-08-2011-02.

V Třebíči 15.03.2011

V Třebíči dne 15.03.2011

Nájemce:
ITICA s. r. o.

Pronajímatel:
Město Třebíč

.....
Ing. Pavel Daněk, jednatel

.....
Mgr. Pavel Pacal, místostarosta