

Nájemní smlouva č. 030030282003,

kterou podle zák. č. 116/90 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 an. obč. zákona (ve znění z.č. 509/91 Sb.) uzavřeli:

1. **Město Třebíč**, zastoupené starostou Milošem Maškem
IČO: 290 629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 6627950277/0100, var. symbol 9056002803
(dále jen pronajímatel)
- a
2. **PARK - sadovnické a krajinářské úpravy, v.o.s.** se sídlem na JE Dukovany, 675 50 Dukovany zastoupená Karlem Fučíkem, bytem Třebíč, Dukovanská 834, nar. 1.5. 1958, r.č. 580501/1762, Janem Součkem, bytem Třebíč, Dukovanská 834, nar. 21.4. 1959, r.č. 590421/2248
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Třebíč, č.ú. 1520142349/0800
IČO: 560081
DIČ: 330-00560081
(dále jen nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti se st. pl. 1/1 o výměře 18335 m², st. pl. 2 - Zámek 5 v k.ú. Podklášteří (bývalý areál Školního statku) a to na základě kupní smlouvy uzavřené dne 10.7. 1992 mezi Městem Třebíč a Školním statkem Třebíč, registr. SN Třebíč dne 5.8. 1992.
2. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory nacházející se na st. pl. 1/1 a st. pl. 2 nemovitosti specifikované v odst. I. této nájemní smlouvy a to v následujícím rozsahu:

kovárna	55,14 m ²	(st. pl. 1/1)
garáž	12,00 m ²	
garáž	12,00 m ²	
garáž	12,00 m ²	
garáž	15,00 m ²	
dílna	54,60 m ²	
truhlář. dílna	52,46 m ²	
kancelář č. 2	20,4 m ²	(st. pl. 2, Zámek 5)
místnost č. 3 (sklad)	17,05 m ²	
místnost č. 4 (sklad)	18,60 m ²	
místnost č. 5 (šatna)	7,08 m ²	
šatna	15,30 m ²	

celkem	291,63 m ²	

3. Předmětem pronájmu nejsou venkovní plochy a nájemce nesmí tyto plochy užívat k odkládání jakýchkoli předmětů. Venkovní plochy slouží pouze jako komunikace pro příjezd a odjezd vozidel a jiné techniky a pohyb osob.
4. Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci za účelem zajištění údržby zeleně.
5. Nájemce je nesmí dát do podnájmu jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce musí pronajaté prostory užívat v souladu s touto smlouvou.

6. Technický stav pronajímaných prostor odpovídá běžnému opotřebením a je způsobilý ke sjednanému způsobu užívání. Nájemce se seznámil s jejich technickým stavem a stupněm opotřebením před podpisem této nájemní smlouvy.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1. 1. 2003 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou zaniká:
 - a) Písemnou dohodou mezi smluvními stranami k dohodnutému datu.
 - b) Výpovědí podanou písemně kteroukoliv ze smluv stran bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Písemným odstoupením od smlouvy z důvodů podstatného porušení smlouvy a dalších důvodů dle obč. zák. s účinky ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení smlouvy bude především považováno neplacení nájemného nebo provozních nákladů za dobu delší než 30 dní nebo užívání prostor k jinému účelu než je sjednáno v této smlouvě.
3. První den po ukončení nájem. vztahu je nájemce povinen předat nebytové prostory v řádném stavu pronajímateli, o čemž bude pořízen zápis, potvrzený oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že za každý 1 den prodlení nájemce s předáním nebyt. prostor pronajímateli od okamžiku zániku nájemní smlouvy může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100,-Kč. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajatý nemovitý majetek pronajímateli (smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody).

III.

Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do objektů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

IV.

1. Úhrada za užívání nebytových prostor (nájemné) byla v souladu s platnou právní úpravou sjednána dohodou s tím, že roční sazba nájemného za m² pronajatých prostor bez provozních nákladů je sjednána částkou 250,- Kč .

Výpočet ročního nájemného:

roční nájemné	291,63 m ² x 250,- Kč =	72.907,50 Kč
čtvrtletní nájemné		18.226,90 Kč

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletními splátkami a to převodním příkazem na výše uvedený účet Města Třebíče vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, jehož se nájemné týká.
Nájemné bude uhrazeno dnem, kdy bude připsáno na účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se bude od 1. 1. 2004 každoročně automaticky zvyšovat o částku odpovídající oficiálně stanovené míře inflace v ČR za uplynulý rok. Novou výši ročního nájemného vypočítá pronajímatel, který tento výpočet zašle nájemci do konce prvního kalendářního čtvrtletí. V případě, že platba nájemného v I. čtvrtletí nebude moci být provedena v nové výši (nebude známa inflace), dohodly se smluvní strany, že nájemce nájemné dorovná v rámci platby za druhé čtvrtletí.
3. Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce (§ 672 obč. zák.). Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

V.

1. Provozní (režijní) náklady budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce. Pronajaté nebytové prostory mají ke dni podpisu smlouvy společné měření spotřeby vody a el. energie. Vodoměr má na své jméno hlášen nájemce a je povinen hradit spotřebu vody včetně odvedení srážkových vod.
V nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy jsou instalovány odpočtové elektroměry, které měří spotřebu el. energie v pronajatých prostorách. Nájemce bude hradit na základě vyúčtování pronajímatele naběhlé náklady na spotřebu el. energie.

2. Platby dle bodu 1. tohoto článku budou provedeny nájemcem na základě vyúčtování pronajímatele do 14 dnů ode dne obdržení vyúčtování. V případě prodlení nájemce se zaplacením vyúčtované částky, může pronajímatel účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
3. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit všechny potřebné revize, pokud tato povinnost nepřísluší pronajímateli. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajistit a udržovat především předepsané protipožární opatření v pronajatých nebyt. prostorách.

VI.

1. Nájemce je povinen zajistit a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatého nem. majetku a jeho provozem. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných k smluvnímu užívání. Provedení úprav a změn je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat. Provede-li nájemce úpravy či změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu před předáním nemovitosti pronajímateli uvést nemovitosti do stavu, na kterém se dohodnou s pronajímatelem, to na vlastní náklady. 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 vznikne.
2. Prokazatelně nezbytně nutné náklady vložené nájemcem do opravy objektu, kterými se zhodnotila jeho podstata, budou po předchozí dohodě pronajímatele s nájemcem odpočteny z nájemného a to na základě předložených dokladů. Nájemce se zavazuje tyto doklady uschovat a předložit. Odpočet nákladů z nájemného bude sjednán písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Nájemce na svůj náklad rovněž zajistí údržbu části přilehlého prostoru k pronajaté nemovitosti. Údržbou se rozumí čištění, kropení, zametání a v zimních měsících úklid sněhu.
4. Nájemce je povinen se o pronajatý nem. majetek starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
5. Veškeré škody vzniklé v souvislosti s jeho podnikatelskou činností nese nájemce ke své tíži. V případě způsobené škody nájemce tuto na svůj náklad bez zbytečného odkladu odstraní, příp. poskytne finanční náhradu.

VII.

1. Pronajímatel je povinen udržovat podstatu nemovitosti a provádět s tím související podstatné opravy.
2. 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.
3. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté nemovitosti v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty pronajaté nemovitosti.
4. Všechny náklady za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých nemovitostí budou účtovány samostatně v souladu s plat. předpisy formou faktur se 14ti denní splatností. Za každý započatý den prodlení nájemce se zaplacením fakturované částky bude pronajímatel účtovat smluvní pokutu 5% z dlužné částky. Nájemce se zavazuje k úhradě těchto služeb, pokud si jejich plnění sjednal nebo převzal, příp. pokud plnění vychází z podstaty zabezpečení provozuschopného stavu užívání nebyt. prostor.

VIII.

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na svůj náklad škody, které způsobil a rovněž které způsobil osoby, kterým umožnil k nemovitostem nebo do nich přístup. Rovněž odpovídá za nadměrné opotřebení majetku.
2. Prostory budou předány 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 1.000,-Kč. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajaté prostory pronajímateli (viz. čl. II. bod 3).

IX.

Nájemce je povinen předcházet vzniku škod.

Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují na pronajaté nemovitosti, pozemcích a na přístupových komunikacích v souvislosti s provozem a činností nájemce.

X.

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

XI.

1. Pokud konkrétní věc v této smlouvě není řešena, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především z.č. 116/90 Sb. a občanského zákona.
2. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli stanovení této smlouvy bude posuzováno jako porušení smlouvy podstatným způsobem.
3. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku ke smlouvě.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. 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 4.10. do 18. 10. 2002. O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 24. 10. 2002.
6. V souvislosti s tímto smluvním vztahem smluvní strany sjednávají fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručeno byla-li doručena do sídla nájemce (zapsaného ke dni doručení v živnosten. rejstříku) bez ohledu na skutečnost zda se zde nájemce zdržuje či nikoli.

V Třebíči dne 30. 12. 2002

Pronajímatel
Město Třebíč, zastoupené starostou
Milošem Maškem

.....

V Třebíči dne 30. 12. 2002

Nájemce
PARK, v. o. s. Třebíč, zastoupená
Karlem Fučíkem
Janem Součkem

.....