

NÁJEMNÍ SMLOUVA,

č. 03003024620,

kteřou uzavřely ve smyslu ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy (dále jen „občanský zákoník“), tyto smluvní strany:

1. Město Třebíč

se sídlem: Třebíč, Karlovo náměstí 104/55,
zastoupené: Ing. Pavlem Janatou, místostarostou, oprávněným na základě usnesení zastupitelstva města č. 9/6/ZM/2018 z 20.11.2018,
bankovní spojení: Komerční banka Třebíč,
č. ú. [REDACTED]
IČ: 00290629
(dále jako pronajímatel)

a

2. IGF Property Třebíč s. r. o.

se sídlem: Družstevní 1320, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
zastoupená: Markem Blíkem, jednatelem
IČ: 27642046
DIČ: CZ27642046
[REDACTED]
(dále jako nájemce)

takto:

I.

Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek **parc. č. 502/3 – ostatní plocha**, o výměře 4131 m², **v k. ú. Třebíč a obci Třebíč**. Tato nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, na LV č. 10001. Tato nemovitá věc přešla do vlastnictví města Třebíče (zde pronajímatel) na základě Smlouvy darovací ze dne 16.05.2014, právní účinky zápisu k 16.05.2014.

II.

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání celý pozemek uvedený v článku I. této smlouvy (dále jen „pronajatý pozemek“ nebo též „pozemek“), kdy část pronajatého pozemku o výměře **180 m² bude sloužit jako parkoviště** (tato část je v příloze č. 1 této smlouvy označena písmenem „A“) a část pronajatého pozemku o výměře **3951 m² bude sloužit jako zahrada** (tato část je v příloze č. 1 této smlouvy označena písmenem „B“), **obě části pronajatého pozemku budou sloužit pro potřeby Alzheimer centra v Třebíči. Revitalizaci pronajatého pozemku, vybudování staveb a zpevněných ploch provedl na vlastní náklady nájemce**. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné ve výši, která je uvedena v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Pronajatý pozemek vyznačily a odsouhlasily smluvní strany přímo v terénu před uzavřením této smlouvy. Pronajatý pozemek byl nájemci předán do užívání **v den uzavření této smlouvy**. O předání pronajatého pozemku byl vyhotoven předávací protokol. Pronajatý pozemek je vyznačený v příloze č. 1.
2. Nájemce **nesmí pronajatý pozemek přenechat do užívání jinému subjektu** a musí jej užívat v souladu s touto smlouvou.
3. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechává nájemci pronajatý pozemek ve stavu způsobilém k ujednanému účelu jeho užívání a je oprávněn kdykoliv požadovat přístup k pronajatému pozemku za účelem kontroly užívání pozemku. Se stavem pronajímaného pozemku se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy.

III.

1. **Nájemné** bylo sjednáno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy, a to za část pronajatého pozemku označenou písmenem „A“ – pro parkování – 5.000 Kč/rok + 1.050 Kč (21 % DPH) a pro část pronajatého pozemku označenou písmenem „B“ – jako zahrada – 20.000 Kč/rok
Celkem 26.050 Kč ročně + valorizace
t. j. slovy: Dvacetšesttisíc padesát korun českých ročně + valorizace.
2. Na základě výslovné dohody smluvních stran bude roční nájemné hrazeno za každý kalendářní rok trvání tohoto nájemního vztahu jednou platbou, vždy do 31.03. kalendářního roku, kterého se nájemné týká, a to složenkou nebo převodním příkazem na účet pronajímatele u KB Třebíč, uvedený výše. Poměrná část nájemného v kalendářním roce, ve kterém tento nájemní vztah vznikl, počítanou ode dne účinnosti této smlouvy, bude uhrazena nájemcem na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do deseti dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Následující rok po uzavření této smlouvy bude toto roční nájemné každoročně navyšováno o částku vypočtenou dle oficiální míry inflace v ČR za rok uplynulý, zveřejněné Českým statistickým úřadem. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí nájemci do 31. 3. každého roku, kterého se nájemné týká. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a hradit. Pokud nová výše nájemného pro příslušný rok bude nájemci sdělena poté, co již zaplatil nájemné za tento rok, je nájemce povinen navýšení nájemného pronajímateli uhradit do 15 dnů poté, co obdrží sdělení o nové výši nájemného.
4. Za každý den prodlení nájemce s placením nájemného může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce 0,05 % z dlužného nájemného. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (§ 2234 občanského zákoníku).

IV.

1. Nájemní vztah se sjednává s platností ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinností dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv na dobu neurčitou.

Nájemní vztah skončí:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemným odstoupením od smlouvy, stanoví-li tak zákon nebo z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami : poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem (co je považováno za podstatné porušení smlouvy je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst.1 občanského zákoníku), a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle občanského zákoníku nebo dle ustanovení této smlouvy. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy není dotčen ani nárok na náhradu škody, která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou druhé smluvní straně vznikne,
 - c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (např. § 2228, § 2232),
 - d) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodů s výpovědní dobou **3 měsíce**, kdy výpovědní doba začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. První den po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli pozemek ve stavu, v jakém byl převzat, vyklizený, pokud se smluvní strany předem písemně nedohodnou jinak. Byl-li při odevzdání pozemku nájemci pořízen zápis obsahující popis věci (pozemku), přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení nájemce s řádným předáním pozemku pronajímateli může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Do dne vyklizení a předání pozemku pronajímateli a jeho převzetí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání pozemku ve stejné výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit kdyby tento smluvní vztah trval.

V.

1. Nájemci je stav pronajatého pozemku dobře znám a nežadá na pronajímateli provedení žádných úprav při vzniku této smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat pronajatý pozemek v řádném stavu a oznámit pronajímateli neprodleně všechny závady a škody, ke kterým během užívání na pozemku došlo. Pokud jde o závady a škody způsobené nájemcem, nebo v souvislosti s jeho činností, nebo osobami třetími, kterým nájemce umožní přístup na pronajatý pozemek, nese nájemce náklady na jejich odstranění.
2. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc (pronajatý pozemek) jako řádný hospodář k ujednanému účelu a včas a řádně platit nájemné.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že věc (pronajatý pozemek) má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
4. Veškeré úpravy pronajatého pozemku, které podléhají příslušnému správnímu řízení, lze provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a vydání příslušného správního rozhodnutí, jinak by nájemce porušil tuto smlouvu podstatným způsobem se všemi důsledky. Pokud jde o úpravy na pronajatém pozemku, musí být tyto prováděny v souladu s platnými předpisy. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že investice (stavby), které provedl na pronajatém pozemku, odstraní na svůj náklad před předáváním pozemku zpět pronajímateli, **pokud se obě strany předem písemně nedohodnou jinak**. Pokud nebudou tyto investice nájemcem odstraněny ani do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu, zmocňuje tímto nájemce pronajímatele k tomu, aby v zastoupení nájemce a na náklady nájemce zajistil jejich odstranění, pokud se tak pronajímatel rozhodne.
5. Nájemce je povinen včas, řádně a vlastním nákladem provádět údržbu pronajatého pozemku, zeleně, **zpevněných ploch a staveb, které vybudoval nájemce**. Nájemce si je vědom, že na pronajatém pozemku vázne věcné břemeno. Nájemce může provádět opravy a úpravy pronajatého pozemku, které budou v souladu s účelem pronájmu (viz čl. II. odst. 1.), nepodléhající povolení správním orgánem.
6. Nájemce prohlašuje, že pokud mu vznikne škoda na jeho zařízení a jiném majetku způsobená věcí ve smyslu § 2937 občanského zákoníku, zejména jde o škody způsobené pádem stromů apod., vzdává se tímto práva na náhradu škody v důsledku této skutečnosti vzniklé. Nájemce si s tímto vědomím pozemek touto smlouvou pronajímá a pokud by se ukázalo, že toto jeho prohlášení o vzdání se práva je neplatným, zavazuje se nájemce, že v okamžiku vzniku takové škody učiní maximum pro naplnění tohoto svého prohlášení, nebude úhradu škody po pronajímateli požadovat a této se vzdá.
7. Nájemce odpovídá po dobu platnosti této smlouvy za škody a újmy, které způsobí pronajímateli nebo třetím osobám na majetku, či na zdraví, v souvislosti s užíváním pronajatého pozemku podle obecně závazných právních předpisů.

VI.

Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci za jakékoliv porušení této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní porušení stanovena jiná výše pokuty. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

VII.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě zamýšleného prodeje předmětného pozemku jej nabídne přednostně ke koupi dosavadnímu nájemci. Nájemce bere na vědomí, že prodej majetku z vlastnictví obce podléhá režimu, upravenému zákonem o obcích (ke dni uzavření této smlouvy ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb.), a že prodej pozemku musí schválit zastupitelstvo města.

VIII.

1. Pokud není konkrétní věc touto smlouvou řešena, platí pro nájemní vztah ustanovení občanského zákoníku a obecně závazných předpisů.

2. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, tj. všech zúčastněných osob, platí, že tato smlouva nebude uzavřena, pokud ji některý z účastníků podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže všichni zbývající účastníci takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí na všech originálních vyhotoveních této smlouvy (viz odst. 3. věta první tohoto článku).
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy a 2 vyhotovení smlouvy obdrží nájemce. Smlouva má přílohu č. 1 – snímek katastrální mapy se zákresem pronajatého pozemku. Příloha je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody obou smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě, který musí být takto výslovně označen, pořadově číslován a podepsán oběma smluvními stranami, a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak. Dodatek smlouvy musí být na jedné listině (v jednom dokumentu). Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájemní vztah – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv.**
6. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
7. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se všemi ustanoveními této smlouvy a všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že před uzavřením této smlouvy využil možnosti dodatečného vysvětlení ustanovení návrhu smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce neshledal, že by některé ustanovení této smlouvy bylo pro nájemce zvláště nevýhodné.
8. Nájemce prohlašuje, že proti jeho majetku není vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, že není v úpadku (viz insolvenční zákon), že není v likvidaci (jde-li o právnickou osobu nebo podnikající fyzickou osobu) a ani na jeho straně nejsou jiné obdobné okolnosti, které by narušily plnění uzavíraného smluvního vztahu, a pokud by taková skutečnost nastala, zavazuje se ji ihned písemně oznámit svému smluvnímu partnerovi (městu Třebíči).
9. Nájemce souhlasí s tím, že pokud ke dni ukončení této nájemní smlouvy vznikne jakýmkoli způsobem, přeplatek nájemného, bude vrácen na účet nájemce, uvedený v záhlaví smlouvy nebo na jiný účet, který nájemce sdělil pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemní smlouvy. Nebude-li možné přeplatek na účet nájemce zaslat, z důvodů zrušení účtu či nesdělení nového bankovního spojení ani do 31. ledna roku následujícího po roce, v němž smlouva zanikla, má se za to, že se nájemce svého nároku na výplatu přeplatku vzdává a tento přeplatek nájemného bude zaúčtován do výnosu města Třebíče.
10. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce doručení písemnosti jakkoli zmaří bude za den doručení písemnosti nájemci považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky nájemce v místě sídla nebo uložena na poště nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce.
11. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, 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 v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12. **Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.**
13. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v účinném znění, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
- záměr pronájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 24.09.2020 na 15 dnů
 - o pronájmu rozhodla za pronajímatele rada města na své 21. schůzi 22.10.2020, č. usn. 16/21/RM/2020.

V Třebíči

V Třebíči

Nájemce:

Pronajímatel:

IGF Property Třebíč s. r. o.
Marek Bílík
jednatel

Město Třebíč
Ing. Pavel Janata
místostarosta