

Smlouva o nájmu nebytových prostor,

1. **Město Třebíč**, zastoupené starostou Milošem Maškem

IČO: 290 629

Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 6627950277/0100, var. symbol
9056074103

(dále jen pronajímatel)

a

1. **ESKO - T s.r.o.**, se sídlem v Třebíči, Komenského nám. 286/17, zastoupená Pavlem Gregorem, jednatelem

Bankovní spojení: Investiční a poštovní banka Třebíč, č.ú. 111 707 623/5100

IČO: 25 33 34 11

DIČ: 330-25 33 34 11

(dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákona č. 40/64 Sb., v platném znění, a z. č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v areálu na ul. Hrotovická 177 v Třebíči .
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, nacházející se v nemovitosti specifikované v odst. 1 tohoto článku a v příloze č. 1 k této smlouvě v následujícím rozsahu:

Hala č. 1 (st. pl. 7281 – k.ú. Třebíč)

dílňa 1/3 (40) 24,6 m²

akumulátorovna (42) 15,3 m²

dílňa (44) 108,0 m²

umývárna ½ (48) 54,0 m²

Hala č. 2 (st. pl. 5589 – k.ú. Třebíč)

sklad olejů (52) 13,6 m²

Hala č. 3 (st. pl. 5786 – k.ú. Třebíč)

garáž (60) 760,0 m²

Celkem 975,50 m²

342
563,5
- 821,5

x 248,2

Administrativní budova (st. pl. 7282 – k. ú. Třebíč)

přízemí (vlevo)

šatna č. 8 (3)	10,34 m ²
šatna č. 9-10 (2)	42,77 m ²
WC č. 11 (1)	9,87 m ²
umývárna č. 12 (15)	9,45 m ²
umývárna č. 13 (14)	9,45 m ²
šatna č. 14 (13)	30,60 m ²

I. patro (vpravo)

kancelář č. 8 (23)	20,70 m ²
kancelář č. 9 (22)	20,70 m ²
WC č. 10 (21)	9,87 m ²
kancelář č. 11 (35)	9,66 m ²
kancelář č. 12 (34)	20,70 m ²
kancelář č. 13 (33)	20,70 m ²

celkem	214,81 m ²
--------	-----------------------

Technický stav pronajímaných prostor odpovídá běžnému opotřebení a je způsobilý k smluvnímu užívání. Nájemce se seznámil s jejich technickým stavem a stupněm opotřebení před podpisem této nájemní smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá předmětné nebytové prostory nájemci za účelem zřízení kanceláří, sociálního zařízení, garáží, umývárny a šaten pro pracovníky, kteří zajišťují třídění komunálního odpadu jak je blíže utčeno v odst. 2 tohoto článku.
4. Pronajaté nebytové prostory není nájemce oprávněn užívat k jinému účelu než je uvedeno v bodu 3. čl. I. této nájemní smlouvy nebo jej přenechat do užívání jinému subjektu bez předběžného písemného souhlasu pronajímatele.
5. Předmětem pronájmu nejsou venkovní plochy a nájemce nesmí tyto plochy užívat k odkládání jakýchkoli předmětů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Venkovní plochy slouží především jako komunikace pro příjezd a odjezd vozidel a jiné techniky a pohyb osob, a to nejen ze strany nájemce, ale i dalších oprávněných osob (dalších nájemců nebyt. prostor v areálu, jejich klientů apod.).

II.

1. Nájemní vztah se sjednává s účinností ode dne 1. 1. 2003 a jeho trvání se stanovuje na dobu neurčitou.

2. Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou zaniká takto:
- a) písemnou dohodou mezi smluvními stranami k dohodnutému datu
 - b) výpovědí podanou písemně kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodů
 - c) písemným odstoupením od smlouvy z důvodů podstatného porušení smlouvy a z dalších důvodů dle občanského zákoníku s účinky ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení smlouvy bude především považováno neplacení nájemného nebo provozních nákladů po dobu delší než 30 dní nebo pokud nájemce užívá prostory k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě nebo užívá venkovní plochy v areálu v rozporu s touto smlouvou.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. První den po ukončení nájemního 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 den prodlení nájemce s předáním nebytových prostor pronajímateli může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu 1% z celkového ročního nájmu platného pro rok, ve kterém nájemní vztah skončí. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody způsobenou porušením této povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajatý nebytový prostor pronajímateli (smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody).

III.

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

Výpočet ročního nájemného:

Haly: 975,50 m² x 250,-Kč = 243.875,-- Kč

Administrativní budova: 214,81 m² x 250,- Kč = 53.702,50 Kč

Celkem 297.577,50 Kč

čtvrtletně **74.394,37 Kč**

2. Roční nájemné bude hrazeno čtvrtletně splátkami, a to formou převodního příkazu na účet města u Komerční banky Třebíč, výše uvedený, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné je uhrazeno dnem, kdy bude připsáno na účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se bude s účinností od 1.1.2004 každoročně automaticky zvyšovat o částku odpovídající oficiálně stanovené míře inflace v ČR za rok plynulý. Novou výši ročního nájemného vypočítá pronajímatel, který tento výpočet zašle nájemci do konce prvního kalendářního čtvrtletí. Nájemce je povinen tuto novou výši nájemného akceptovat.

3. 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 za I. čtvrtletí dorovná v rámci platby za druhé čtvrtletí.
4. Za každý započatý měsíc prodlení nájemce 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.

IV.

1. Provozní (režijní) náklady budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce. Nemovitost specifikovaná v čl. I. odst. 1 této smlouvy má ke dni podpisu smlouvy společné měření spotřeby vody a el. energie. Nájemce bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy provede přehlášení vodoměru na své náklady a své jméno s tím, že bude hradit naběhlé náklady. Ostatním nájemcům v předmětné nemovitosti bude rozúčtovávat poměrnou část nákladů na vodné, stočné a srážkové vody na základě písemné dohody, kterou si s těmito nájemci uzavře. V pronajatých nebytových prostorách je umístěn odpočtový elektroměr, který v nich měří spotřebu el. energie. Nájemce bude hradit poměrnou část nákladů na spotřebovanou el. energii, ostrahu areálu, dodávku tepla, provoz vrátnice jednotlivým provozovatelům na základě písemné dohody, kterou si s nimi uzavře. V případě, že nájemce nezaplatí ve stanoveném termínu smluvené zálohy nebo faktury za náklady uvedené v tomto odstavci tohoto článku, má pronajímatel právo pozdržet své platby nájemci do výše nezaplacených provozních nákladů do doby, než nájemce náklady jednotlivým provozovatelům uhradí. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce v prodlení s placením provozních nákladů po dobu delší 14ti dnů, může pronajímatel pozdrženou finanční částku poukázat za nájemce na úhradu těchto provozních nákladů k čemuž dává tímto nájemce souhlas a pronajímatele k tomu výslovně zmocňuje. O provedení této platby pronajímatel nájemce informuje. (Ke dni zaplacení vzniká povinnost nájemce uhradit pronajímateli uhrazenou částku, která je k tomuto dni splatnou.). Den poukázání této částky za nájemce je považován za den zaplacení výše uvedené částky pronajímatelem nájemci (t.j. dojde k zápočtu vzájemných výše popsaných pohledávek nájemce a pronajímatele na základě této jejich dohody).
2. Nájemce je povinen na svůj náklad a včas zajistit všechny potřebné revize, pokud tato povinnost nepřísluší pronajímateli. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajistit a udržovat především předepsané bezpečnostní, hygienické a protipožární opatření v pronajatých prostorách.

V.

1. Nájemce je povinen zajistit a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor, jejich příslušenství a vybavení. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení oprav nebo úprav a změn nutných k zajištění smluvního užívání. Provedení úprav a změn je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci správních řízení (pokud budou třeba). Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat.
2. Provede-li nájemce úpravy či změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu před předáním nebytových prostor pronajímateli uvést prostory do stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
3. Provede-li nájemce po písemné dohodě s pronajímatelem v pronajatých nebytových prostorách takové stavební úpravy, kterými dojde ke zhodnocení podstaty nebytových prostor, může být případně finanční či jiné vyrovnání sjednáno v dodatku této smlouvy, a to na základě prokázaných skutečně vynaložených nákladů.
4. Nájemce je povinen se o pronajatý nebytový prostor starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
5. Nájemce umožní pronajímateli kdykoliv kontrolu pronajatých prostor.
6. Nájemce zajistí vlastním nákladem údržbu, čištění a v zimních měsících také úklid sněhu a posyp přilehlého prostoru k pronajatým nebytovým prostorám.
7. Veškeré škody vzniklé v souvislosti s jeho podnikatelskou činností nese nájemce ke své tíži. V případě způsobené škody ze strany nájemce, tuto na svůj náklad bez zbytečného odkladu odstraní, případně poskytne finanční náhradu.

VI.

1. Pronajímatel je povinen udržovat podstatu pronajatých nebytových prostor a provádět s tím související opravy.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty pronajatých nebytových prostor.

4. Všechny náklady za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor budou účtovány samostatně v souladu s plat. předpisy formou faktur se 14ti denní splatností ode dne doručení straně povinné. Za každý započatý den prodlení nájemce se zaplacením fakturované částky může pronajímatel účtovat smluvní pokutu 0,5% z dlužné částky. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Nájemce se zavazuje k úhradě těchto služeb, pokud si jejich plnění sjednal nebo převzal, příp. pokud plnění vychází z podstaty zabezpečení provozuschopného stavu užívaných nebytových prostor.

VII.

Nájemce je povinen bez odkladu odstranit na svůj náklad škody, které způsobil a rovněž které způsobily osoby, kterým umožnil k nebyt. prostorám nebo do nich přístup. Rovněž odpovídá za nadměrné opotřebení pronajatého a souvisejícího majetku.

VIII.

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

IX.

1. Pokud konkrétní věc není v této smlouvě řešena, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především z.č. 116/90 Sb. v platném znění a občanského zákona.
2. Smlouva je vyhotovena v 5ti stejnopisech, z nichž 1 obdrží nájemce a 4 pronajímatel. Smlouva má 7 stran textu
3. Jakákoliv změna této smlouvy může být provedena na základě dohody smluvních stran pouze formou písemného dodatku ke smlouvě, který musí být takto výslovně označen a očíslován.
4. Po celou dobu užívání pronajatého majetku je nájemce povinen vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.
5. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ustanovení této smlouvy budou posuzovat jako porušení smlouvy podstatným způsobem.

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 4.10. do 18. 10. 2002.
O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 24. 10. 2002.
7. V souvislosti s tímto smluvním vztahem smluvní strany sjednávají fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručeno byla-li dourčena do sídla nájemce (zapsaného ke dni doručení v živnosten. rejstříku) bez ohledu na skutečnost zda se zde nájemce zdržuje či nikoli.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Třebíči dne 2. 1. 2003

V Třebíči dne 2. 1. 2003

Pronajímatel

Nájemce

Elek. T. s. r. o. zastoupené

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě - AREÁL HROTOVICKÁ 177

VRÁTNICE

SKLAD

I.NP		II.NP		III.NP		IV.NP		V.NP		VI.NP		VII.NP		VIII.NP		IX.NP		X.NP		XI.NP		XII.NP																																															
35	ESKO-T 9,66m ²	34	ESKO-T 20,7m ²	33	ESKO-T 20,7m ²	32	ČIKOM 10,12m ²	31	KLIMA 20,7m ²	30	KLIMA 20,7m ²	29	KLIMA 9,45m ²	28	KLIMA 9,6m ²	27	KLIMA 20,7m ²	26	ČIKOM 20,7m ²	25	ČIKOM 10,10m ²	24	ČIKOM 10,12m ²	23	ESKO-T 20,7m ²	22	ESKO-T 20,7m ²	21	ESKO-T 9,87m ²	20	ESKO-T 20,7m ²	19	ESKO-T 20,7m ²	18	ESKO-T 20,7m ²	17	ESKO-T 20,7m ²	16	ESKO-T 20,7m ²	15	ESKO-T 9,45m ²	14	ESKO-T 9,45m ²	13	ESKO-T 30,6m ²	12	KLIMA 9,9m ²	11	KLIMA 20,25m ²	10	ČIKOM 9,66m ²	9	KLIMA 9,45m ²	8	ČIKOM 9,45m ²	7	ČIKOM 4,93m ²	6	ČIKOM 4,93m ²	5	KLIMA 10,8m ²	4	ČIKOM 31,49m ²	3	ESKO-T 10,34m ²	2	ESKO-T 42,77m ²	1	ESKO-T 9,87m ²

Přizemí

15	ESKO-T 9,45m ²	14	ESKO-T 9,45m ²	13	ESKO-T 30,6m ²	12	KLIMA 9,9m ²	11	KLIMA 20,25m ²	10	ČIKOM 9,66m ²	9	KLIMA 9,45m ²	8	ČIKOM 9,45m ²	7	ČIKOM 4,93m ²	6	ČIKOM 4,93m ²	5	KLIMA 10,8m ²	4	ČIKOM 31,49m ²	3	ESKO-T 10,34m ²	2	ESKO-T 42,77m ²	1	ESKO-T 9,87m ²
----	------------------------------	----	------------------------------	----	------------------------------	----	----------------------------	----	------------------------------	----	-----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	------------------------------