

Nájemní smlouva č. 030030132005
pro plátce DPH,

kteřou podle ustanovení § 663 a následujících obč. zákona č. 40/1964 Sb. (ve znění změn a doplňků) a zák. č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů uzavřeli:

1. **Město Třebíč**, zastoupené starostou Milošem Maškem
IČ: 00290629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 6627950277/0100 , v.s. 9056001305
(dále jen pronajímatel)

a

2. **TIPA a.s.**, U Obůrky 5, Třebíč zastoupená předsedou představenstva Ing. Františkem Procházkou a členem představenstva Ing. Milanem Malým
IČ : 00532398
DIČ: CZ00532398
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 30007-23942-711/0100
(dále jen nájemci)

takto:

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 28 č.o. 22 na Karlově nám. v Třebíči se st. pl. 64 v k.ú. a obci Třebíč a tohoto pozemku a to na základě zák. č. 172/91 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Tato nemovitost je ve prospěch pronajímatele zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Třebíči na LV 10001 pro k.ú. a obec Třebíč.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je celá výše specifikovaná nemovitost s užit. plochou cca 650 m².
3. Pronajímatel přenechává tuto nemovitost nájemci na základě usnesení měst. rady v Třebíči ze dne 30.12. 2004 za účelem zřízení a provozování internetového uzlu, prodeje telekomunikační techniky včetně zajištění servisu mobilních telefonů, elektronické požární signalizace, elektronické zabezpečovací signalizace, kanceláří, skladů a prodejny.
4. Nájemce nesmí dát pronajatou nemovitost nebo její část do podnájmu nebo jakéhokoli jiného užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a musí je užívat v souladu s touto smlouvou.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1. 1. 2005 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou. Nájemní smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Pronajímatel přenechává nemovitost uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání, což nájemce potvrzuje.
3. S technickým stavem pronajímaných prostor se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do pronajaté části objektu, především za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

III.

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran na základě rozhodnutí rady města v Třebíči ze dne 30. 12. 2004 v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů a bez DPH činí
ročně: **553.706,80 Kč**
DPH bude k nájemnému připočteno dle platné sazby zákona o DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude pravidelně ročně (včetně roku 2005) automaticky povyšováno o částku odpovídající příslušné míře inflace v ČR vykazovanou 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 odpovídající míře inflace se automaticky výše ročního nájemného z předchozího roku s účinností na tento kalendářní rok navýší. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí nájemci do 31.3. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši ročního nájemného takto vypočtenou bude respektovat a hradit.
3. Nájemné bude nájemce hradit čtvrtletně. Nájemné je splatné do konce prvního měsíce čtvrtletí, jehož se nájemné týká a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem na účet uvedený ve faktuře.
4. Na zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, které jsou umístěny v pronajatých prostorách a patří nájemci (§ 672 obč. zák.)

5. Provozní náklady (spotřeba el. energie, vody, plynu, telefon apod.) budou v plném rozsahu nájemcem hrazeny z vlastních prostředků. Nájemce má ke dni podpisu této smlouvy na své jméno přihlášen elektroměr, vodoměr, plynoměr apod.
6. Za den zaplacení nájemného je považován den, kdy příslušná částka bude připsána na účet pronajímatele.
Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce 10.000,- Kč, čímž není dotčen nárok na náhradu škody, v důsledku prodlení nájemce pronajímateli vzniklou (smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody).

IV.

1.
 - a) Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu pronajatých prostor, jejich příslušenství a vybavení a hradit náklady, spojené s obvyklým udržováním a provozem, a služby s tímto užíváním spojené.
 - b) Nájemce zajistí na své náklady úklid společných prostor, nádobu na odpad a zajistí jeho svoz a likvidaci.
 - c) Nájemce zajistí každodenní odemykání vstupních vrat vedoucích z Karlova nám. do průjezdu pronajaté nemovitosti v ranních hodinách a jejich uzamykání ve večerních hodinách. Dále bude dohlížet na to, aby druhá vrata vedoucí do dvorního traktu byla neustále uzamčena po celý den.
 - d) Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
 - e) Nájemce je povinen na své náklady provádět potřebné revize el. instalace, plynu, hromosvodu apod.
2. Součástí nemovitosti je plynová kotelna, kterou bude nájemce provozovat v souladu s platnými předpisy.
3. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných k smluvnímu užívání.
Provedení změn a úprav je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat.
4. Hrozí-li v důsledku oprav prováděných nájemcem v průběhu nájemního vztahu značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit s okamžitou platností.
Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením vznikne.
Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
Provede-li nájemce úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu ve výpovědní době uvést objekt na své náklady do stavu, v jakém jej převzal do nájmu, pokud se předem písemně nedohodnou s pronajímatelem jinak.

5. Prokazatelně nezbytně nutné náklady vložené nájemcem do opravy objektu, kterými se zhodnotila jeho podstata, a které byly provedeny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele mohou být započteny oproti nájemnému, a to na základě předložených dokladů. Nájemce se zavazuje tyto doklady uschovat a předložit. Zápočet nákladů oproti nájemnému bude sjednán písemným dodatkem k této smlouvě.
6. Jestliže nájemce vynaložil náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže byla oprava provedena s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla písemně oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.
7. Nájemce je povinen vlastním nákladem včas a řádně zajistit čistotu a řádnou údržbu chodníku před pronajatou nemovitostí.
8. Pronajímatel vyslovuje souhlas s tím, že si nájemce umístí na své náklady na objektu pronajatém dle této smlouvy reklamy a jiné informační zařízení související s předmětem podnikání realizovaným v pronajaté nemovitosti, a to za podmínky, že umístění reklamy a informačních zařízení bude provedeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy upravujícími jejich umístění.

V.

Pronajímatel je povinen udržovat podstatu nemovitosti a provádět s tím související podstatné opravy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně 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.

VI.

1. Nájemní vztah končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu
 - b) písemnou výpovědí podanou jednou ze smluvních stran bez udání důvodu
 - c) písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou podstatným způsobemVýpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení jednou smluv. stranou straně druhé (tj. té, která smlouvu porušila).

2. V případě ukončení nájem. vztahu dle odst. 1 písm.a) a b) tohoto článku budou pronajaté prostory a celá nemovitost předány nájemcem pronajímateli vyklizené ke dni skončení nájmu a v případě ukončení nájem. vztahu odstoupením dle odst. 1 písm. c) tohoto článku do 10 dnů ode dne účinnosti odstoupení. Součástí předání vyklizených prostor a celé nemovitosti pronajímateli bude vyřešení přehlášení příslušných měřidel médií dle domluvy s pronajímatelem, jinak bude nájemce v prodlení s řádným předáním prostor a nemovitosti pronajímateli. O předání a převzetí prostor a celé nemovitosti pronajímateli bude vyhotoven protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájemce s řádným předáním pronajatého prostoru a celé nemovitosti může pronajímatel jako smluvní pokutu účtovat nájemci za každý den prodlení částku 3.000,- Kč.

Vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti nájemce ve stanovené lhůtě řádně předat pronajaté prostory pronajímateli (smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody).

VII.

Závady a poškození, které nájemce způsobil nebo vznikly v souvislosti s jeho činností, 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.

VIII.

1. Po celou dobu užívání nemovitosti je nájemce povinen vlastním nákladem, včas a řádně zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů, vztahujících se na tuto nemovitost a její užívání.
2. Pokud nájemce poruší kterékoli ustanovení této smlouvy může mu pronajímatel vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, pokud pro konkrétní porušení není v textu smlouvy stanovena jiná výše smluv. pokuty. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

IX.

1. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ustanovení této smlouvy bude posuzováno jako porušení této smlouvy podstatným způsobem.

2. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanský zákon a zákon č.116/90 Sb., v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena v 5ti stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemného dodatku ke smlouvě, který musí být takto označen, očíslován a podepsán oběma smluvními stranami.
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 29.11. 2004 do 15.12. 2004. O pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 30.12. 2004.

V Třebíči dne 31.12. 2004
Pronajímatel
Město Třebíč

V Třebíči dne 31.12. 2004
Nájemce
TIPA a.s. Třebíč

.....
Miloš Mašek, starosta

.....
Ing. František Procházka
Ing. Milan Malý

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě č. 030030132005 uzavřené dne 31.12.2004 mezi Městem Třebíč, IČ: 00290629 (jako pronajímatelem), a TIPA a.s., U Obůrky 5, Třebíč, IČ: 00532398 (jako nájemcem), na pronájem nebytových prostor v objektu na Karlově nám. č.p. 28/22 v Třebíči.

I.

Smluvní strany se na základě smlouvy o prodeji části podniku ze dne 21.9.2007, účinné od 1.10.2007, uzavřené mezi TIPA a.s., se sídlem U Obůrky 5, Třebíč, IČ: 00532398 jako prodávajícím a TIPATOUR zájezdy, s.r.o., se sídlem V zahradách 239, Okříšky, PSČ 675 21, IČ: 27743896 jako kupujícím, dohodly na změně úvodního ustanovení výše citované nájemní smlouvy takto: V úvodním ustanovení výše cit. nájemní smlouvy se dosavadní text bodu 2. (kdy na straně nájemce vystupovala společnost TIPA a.s.) nahrazuje tímto novým textem: „**TIPATOUR zájezdy, s.r.o., se sídlem V zahradách 239, Okříšky, PSČ 675 21, IČ: 27743896, DIČ: CZ27743896, zastoupená jednatelkou Jindrou Šnoblovou (dále jen nájemce)**“.

II.

Smluvní strany se dále na základě žádosti nájemce ze dne 9.10.2007 a v souladu s usnesením rady města č. RM-31-2007-02 ze dne 25.10.2007 dohodly na snížení nájemného, sjednaného v čl. III. odst. 1, 2 výše cit. nájemní smlouvy, a to za IV. čtvrtletí 2007 o 30%. Nájemné za IV. čtvrtletí 2007 tak činí částku 123.810,10 Kč vč. DPH. Tato úprava výše nájemného se týká pouze IV. čtvrtletí 2007. V tomto smyslu se mění čl. III. odst. 1. a 2. výše citované nájemní smlouvy.

III.

Ostatní práva a závazky, vyplývající z výše citované nájemní smlouvy a tímto dodatkem nedotčená, zůstávají v platnosti a nezměněny. Tento dodatek je nedílnou součástí citované nájemní smlouvy a je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 2 nájemce a 1 původní nájemce. Dodatek je platný a účinný dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Třebíči 26.10. 2007

V Třebíči 26. 10. 2007

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Třebíč

TIPATOUR zájezdy, s.r.o.

.....
Ing. Ivo Uher, starosta

.....
Jindra Šnoblová, jednatelka

V Třebíči dne 26.10.2007
Původní nájemce
TIPA a.s.

.....
Vlastimil Fukal, Ing. Milan Malý

(v.s. 13/2005)

Dodatek č. 2

k nájemní smlouvě č. 030030132005 ze dne 31.12.2004, ve znění pozdějšího dodatku č. 1, uzavřené mezi městem Třebíč, IČ 002 90 629 (jako pronajímatelem) a TIPATOUR zájezdy, s. r. o., se sídlem V zahradách 239, Okříšky, IČ 277 43 896 (jako nájemcem) na užívání nemovitosti na Karlově nám. 28/22 v Třebíči.

I.

Smluvní strany se s účinností od 01.01.2012 dohodly na následujících úpravách výše citované nájemní smlouvy:

1. V čl. III. odst. 1 se v první větě za slovo „činí“ doplňuje text: „**1.000 Kč/m²/rok vč. DPH**“ a vypouští se částka „744.409 Kč“ a nahrazuje se částkou „**650.000 Kč vč. DPH**“.
2. V čl. III. odst. 3 se vypouští celé znění tohoto odstavce a nahrazuje se tímto zněním: „Nájemné bude nájemce hradit měsíčně. Nájemné je splatné do 25. dne každého měsíce, jehož se nájemné týká a to na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet uvedený ve faktuře.“
3. V čl. IV. odst. 1. písm a) se za poslední větu doplňuje následující text: „Běžnou údržbou se rozumí zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků, výměny a opravy kohoutů a ventilů na rozvodech plynu, vody, ústředního vytápění, opravy vodovodních výtoků, vodovodních baterií, sprch a sprchových baterií, ohřivačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, záchodových mís, splachovačů, opravy radiátorů ústředního vytápění, plynových kotlů, měření a regulace, čištění plynospotřebičů, výmalba prostor, nátěry konstrukcí, opravy omítek.“

II.

1. Ostatní práva a závazky, vyplývající z výše cit. nájemní smlouvy a jejich pozdějšího dodatku č. 1 zůstávají v platnosti a nezměněny.
2. Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 31.12.2004. Je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatelem a 2 nájemce. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu zástupci obou smluvních stran.
3. Dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost tohoto dodatku byly splněny zákonem stanovené podmínky.
4. O změně výše nájemného rozhodla rada města dne 06.12.2011, usnesením 16/30/RM/2011.

V Třebíči dne 14.12.2011

Nájemce
TIPATOUR zájezdy, s. r. o.
Jindra Šnoblová, jednatelka

Pronajímatelem
Město Třebíč
Mgr. Pavel Pacal, místostarosta
pověřený k podpisu na základě
usnesení zastupitelstva města
č. ZM-01-2011-16 ze dne 03.02.2011

(v.s. 13/2005)

Dodatek č. 3

k nájemní smlouvě č. 030030132005 ze dne 31.12.2004, ve znění pozdějšího dodatku č. 1 ze dne 26.10.2007 a č. 2 ze dne 14.12.2011, uzavřené mezi městem Třebíčí, IČ 00290629 (jako pronajímatelem), a TIPATOUR zájezdy, s. r. o., se sídlem V zahradách 239, Okříšky, IČ 27743896 (jako nájemcem), na užívání nemovitosti na Karlově nám. 28/22 v Třebíči (dále jen „Nájemní smlouva“).

I.

Z důvodu změny předmětu nájmu sjednaného v čl. I. odst. 2 Nájemní smlouvy (vyjmutí části prostor z Nájemní smlouvy, a to prostor ve dvorním traktu domu o výměře 89 m², které užíval podnájemce Babylon promotion service spol. s r. o.) se smluvní strany dohodly, s účinností od 01.08.2017, na následujících změnách Nájemní smlouvy:

4. V čl. I. odst. 2. se ruší dosavadní text tohoto odstavce a nahrazuje se tímto novým textem: „Předmětem nájmu dle této smlouvy je celá výše specifikovaná nemovitost, a to s výjimkou prostor ve dvorním traktu o výměře 89 m², s pronajatou užitnou plochou cca 561 m². Přílohou této smlouvy je situace přízemí výše uvedeného domu s vyznačením prostor, které nejsou předmětem nájmu na základě této smlouvy.“
5. V návaznosti na výše uvedenou změnu a na sdělení pronajímatele o nové výši nájemného č. j. OMIM 3351/17-SPIS 166/2003/Šv. ze dne 13.01.2017 se s účinností od 01.08.2017 snižuje roční výše nájemného o 127.356 Kč vč. DPH. Roční výše nájemného se z částky 704.460 Kč vč. DPH mění na roční výši nájemného **577.104 Kč vč. DPH.**
6. Do čl. IX. odst. 3 se za stávající text doplňuje tento text: „Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – situace přízemí výše uvedeného domu s vyznačením prostor, které nejsou předmětem nájmu na základě této smlouvy“. K nájemní smlouvě se připojuje její výše v tomto bodě uvedená příloha č. 1, která je přílohou tohoto dodatku Nájemní smlouvy.

II.

5. Ostatní práva a závazky, vyplývající z Nájemní smlouvy zůstávají v platnosti a nezměněny.
6. Nedílnou součástí tohoto dodatku Nájemní smlouvy je jeho příloha č. 1 – příloha č. 1 Nájemní smlouvy – situace přízemí výše uvedeného domu s vyznačením prostor, které nejsou předmětem nájmu na základě této smlouvy.
7. Tento dodatek je nedílnou součástí Nájemní smlouvy. Je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 2 nájemce. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu zástupci obou smluvních stran, tedy dnem jeho uzavření a účinnosti od 01.08.2017.
8. Dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů, se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost tohoto dodatku byly splněny zákonem stanovené podmínky:
O změně Nájemní smlouvy rozhodla za pronajímatele rada města dne 01.06.2017, usnesením 2/13/RM/2017.

V Třebíči dne 17.07.2017

Nájemce
TIPATOUR zájezdy, s. r. o.
Jindra Šnoblová, jednatelka

Pronajímatel
Město Třebíč
Ing. Marie Černá, místostarostka
pověřena k podpisu na základě
usnesení zastupitelstva města
č. 25/7/ZM/2016 ze dne 08.12.2016

Příloha č. 1
k dodatku č. 3 k Nájemní smlouvě č. 030030132005 ze dne 31.12.2004, uzavřené mezi
městem Třebíč a TIPATOUR zájezdy, s. r. o.

Příloha č. 1 Nájemní smlouvy – situace přízemí výše uvedeného domu s vyznačením
prostor, které nejsou předmětem nájmu na základě této smlouvy

(připojena v příloze – 1 strana)

V Třebíči dne 17.07.2017

V Třebíči dne 17.07.2017

Nájemce
TIPATOUR zájezdy, s. r. o.
Jindra Šnoblová, jednatelka

Pronajímatel
Město Třebíč
Ing. Marie Černá, místostarostka
pověřena k podpisu na základě
usnesení zastupitelstva města
č. 25/7/ZM/2016 ze dne 08.12.2016

