

Nájemní smlouva.

kterou podle zák. č. 116/90 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 an. občan, zákona č. 40/1964 Sb., (ve znění z.č. 509/91 Sb.) uzavřeli:

1. Město Třebíč, zastoupené starostou MVDr. Pavlem Heřmanem
IČO: 290 629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú.
19-329-711/0100, var. symbol 213395
(dále jen pronajímatel)

2. Knihkupectví Jakuba Demla, s.r.o. Třebíč, zastoupená jednatelem
Ing. Petrem Procházkou, bytem Třebíč, Kmochova 99 .
Bankovní spojení:
IČO: 60733918 (dále
jen nájemce)

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na Karlově nám. 38 v Třebíči se st. pl. 89/1 v k.ú. Třebíč a to na základě zák. č. 172/91 Sb.

Předmětem této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí nemovitosti specifiiované v tomto článku o výměře:

prodejna 62 m²

sklad 18 m²

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci za účelem zřízení prodejny knihkupectví s orientací na katolickou čtenářskou obec včetně prodeje devocionálií a technické literatury.
Nájemce je nesmí dát do podnájmu jinému subjektu a musí je užívat v souladu s touto smlouvou.

II.

Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1.1.1995 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.

Pronajímatel přenechává nemovitost uvedenou v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.

S technickým stavem budovy se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do objektu, především za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

III.

Úhrada za užívání byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí

ROČNĚ pětinasobek max. sazby

prodejna 62 m² x 950,- = 58.900,- Kč

sklad 18 m² x 825,- = 14.850,- Kč

73.750,- Kč

Nájemné bude hrazeno čtvrtletními splátkami na výše uvedený účet Města Třebíče vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, jehož se nájemné týká. Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného, čímž není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v důsledku prodlení vzniklou. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce nebo osob žijících s ním ve společné domácnosti (§ 672 obč. zák.).

V případě změny právních předpisů, upravujících výši nájemného se smluvní strany dohodly, že výše nájemného se změní s platností od účinnosti těchto předpisů na maximální přípustnou výši, upravenou těmito předpisy. Pokud maximální možná výše nájemného nebude těmito předpisy stanovena, t.j. nájemné bude možné sjednat bez omezení, výše nájemného se stanoví dohodou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. Pokud nedojde k této dohodě může kterákoliv ze smluvních stran tuto smlouvu z tohoto důvodu vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou s tím, že se po tuto výpovědní lhůtu nájemné zvýší o 50% nad výši nájemného sjednaného touto smlouvou pro rok ve kterém dojde k ukončení nájemního vztahu.

Veškeré provozní náklady budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce.

IV.

- 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. Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
- b) Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných k smluvnímu užívání. Provedení změn a úprav je podmíněno předchozím písem. souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat.

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.

Provede-li nájemce úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu ve výpovědní době uvést objekt na své náklady do stavu, na kterém se dohodnou s pronajímatelem.

- c) 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.
- d) Nájemce na svůj náklad rovněž zajistí údržbu části přilehlého prostoru k pronajaté nemovitosti. Údržbou prostoru se rozumí čištění klopení, zametání a v zimních měsících úklid sněhu.

V.

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 pronajaté nemovitosti v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty pronajaté nemovitosti.

VI.

Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou končí:

- a) Písemnou dohodou smluvních stran
 - b) Písemnou výpovědí podanou jednou ze smluvních stran a to bez udání důvodu
 - c) Odstoupením od smlouvy z důvodu porušení podmínek sjednaných touto smlouvou
- Sb.

Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

V případě porušení podmínek sjednaných touto smlouvou nebo z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/90 Sb. se smluvní strany dohodly na výpovědní lhůtě 3 měsíce.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v důsledku odstoupení vzniklou.

Prostory budou nájemcem pronajímateli 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 5% z celkového ročního nájmu, sjednaného v této smlouvě. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajaté prostory pronajímateli.

VII.

Závady a poškození, které nájemce způsobil, nebo které vznikly v souvislosti s jeho činností, odstraňuje nájemce na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod, je povinen dát pojistit vnitřní zařízení.

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.

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

IX.

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

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů. 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.

V Třebíči dne 2.1.1995

Pronajímatel

Město Třebíč

MVDr. Pavel Heřman, starosta

Nájemce

Knihkupectví

Jakuba Demla, s.r.o. Třebíč

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě, uzavřené dne 2.1.1995 mezi Městem Třebíč, zastoupeným starostou MVDr. Pavlem Heřmanem (jako pronajímatelem) a Knihkupectvím J. Demla, s.r.o. Třebíč, zastoupeným Ing. Petrem Procházkou (jako nájemcem) na užívání nebytových prostor v objektu Karlovo nám. 38 v Třebíči.

I.

Vzhledem k tomu, že nájemce provedl se souhlasem pronajímatele v pronajatých prostorách stavební úpravy, kterými se zhodnotila její podstata, dohodly se smluvní strany v souladu s ust. čl. IV. bodu c) na odpočtu vynaložených nákladů z nájemného a to takto:

Roční výše nájemného činí	73.750,00 Kč
Celkové prokázané vynaložené náklady činily	- 41.429,30
	32.320,70 Kč

Přeplatek nájemného za r. 1995 činil	
	- 19.495,60 Kč

V r. 1996 zbývá k úhradě nájemné ve výši	12.825,10 Kč
--	--------------

Nájemce tedy v r. 1996 uhradí nájemné pouze ve výši 12.825,10 Kč a to nejpozději do 15.10.1996 na účet pronajímatele. Nájemné od 1.1.1997 se bude dále řídit ust. čl. IV. výše citované nájemní smlouvy.

II.

Ostatní práva a závazky vyplývající z nájemní smlouvy, uzavřené dne 2.1.1995 zůstávají v platnosti a nezměněny. Tento dodatek je nedílnou součástí cit. nájemní smlouvy. Je vyhotoven v 5ti stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

V Třebíči 25.9.1996

Pronajímatel
Město Třebíč
MVDr. Pavel Heřman, starosta

Nájemce
Knihkupectví J. Demla, s.r.o.

Ing. Petr Procházka

Dodatek č. 2

k nájemní smlouvě/uzavřené dne 2. 1. 1995 mezi Městem Třebíč, jako pronajímatelem, a Knihkupectvím J. Demla s.r.o.Třebíč, jako nájemcem, na užívání nebytových prostor v objektu Karlovo nám.38 v Třebíči.

I .

Smluvní strany se dohodly na změně čl. VI. výše cit.nájemní smlouvy a to konkrétně takto: Ve větě „Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně“ se lhůta „6 měsíců“ vypouští a nahrazuje se „4 měsíce“.

I I .

Ostatní práva a závazky, vyplývající z výše cit. nájemní smlouvy a tímto dodatkem nedotčená, zůstávají v platnosti a nezměněny.

Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 1995. Je vyhotoven v 5ti stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

V Třebíči dne 23.2.2000

V Třebíči dne 23.2.2000

Pronajímatel
Město Třebíč

Nájemce
Knihkupectví Jakuba Demla s. r. o.

.....
Ing. Pavel Janata, starosta

.....
Petr Procházka

D o d a t e k č. 3

k nájemní smlouvě uzavřené dne 2. 1. 1995 mezi Městem Třebíč, jako pronajímatelem, a Knihkupectvím J. Demla s.r.o.Třebíč, jako nájemcem, na užívání nebytových prostor v objektu Karlovo nám.38 v Třebíči.

I.

Smluvní strany se dohodly na základě rozhodnutí měst. rady v Třebíči ze dne 25.5.2000 na rozšíření předmětu nájmu, sjednaného v čl. I. výše cit. nájemní smlouvy a to takto:

S účinností od 1.7.2000 se předmět nájmu rozšiřuje o zadní část průchodu v přízemí pronajaté nemovitosti o výměře 29 m². Nájemce si tuto pronajímanou část na vlastní náklady upraví za účelem rozšíření prodejny knih a to tak, že současně zajistí průchod touto pronajatou částí do dvorního traktu. V tomto smyslu se doplňuje ustanovení článku I. citované smlouvy.

II.

Smluvní strany se v souvislosti s rozšířením předmětu nájmu, uvedeném v čl. I. tohoto dodatku dohodly na změně výše nájemného, sjednané v čl. III. výše cit. nájemní smlouvy a to takto:

Dosavadní znění článku III. se s účinností od 1.7.2000 nahrazuje tímto novým zněním:

1. Roční nájemné za rozšířený předmět nájmu činí s účinností od 1.7.2000 :

$$29 \text{ m}^2 \times 950,- \text{ Kč} = 27.550,- \text{ Kč}$$

Roční nájemné za ostatní pronajaté prostory činí 73.750,- Kč.

2. Celkové nájemné za období od 1.7.2000 do 31.12.2000 činí 50.650,- Kč

3. Celkové roční nájemné za všechny užívané místnosti činí od 1.1.2001:

$$73.750,- + 27.550,- = \mathbf{101.300,- \text{ Kč}}$$

Smluvní strany se dohodly, že toto roční nájemné bude s účinností od 1. 1. 2001 pravidelně ročně automaticky zvyšováno o částku vypočtenou dle příslušné míry 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 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 nájemného bude respektovat a hradit. Případný rozdíl nájemného mezi I. a II. čtvrtletím uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí.

4. Rozpis úhrad nájemného pro rok 2000:

I. čtvrtletí	18.437,50 Kč
II. čtvrtletí	18.437,50 Kč
III. čtvrtletí	25.325,-- Kč
IV.čtvrtletí	25.325,-- Kč

Celkem **87.525,-- Kč**

5. Nájemné je nájemce povinen hradit ve čtvrtletních splátkách na účet pronajímatele uvedený v této nájemní smlouvě, vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, jehož se platba nájemného týká. Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného, čímž není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v důsledku prodlení vzniklou. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce nebo osob žijících s ním ve společné domácnosti (§ 672 obč. zák.).
6. Veškeré provozní náklady budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce.

III.

Ostatní práva a závazky, vyplývající z výše cit. nájemní smlouvy a tímto dodatkem nedotčená, zůstávají v platnosti a nezměněny.

Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 1995. Je vyhotoven v 5ti stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Dodatek je účinný od 1.7.2000.

V Třebíči dne 19.6.2000

V Třebíči dne 19.6.2000

Pronajímatel
Město Třebíč

Nájemce
Knihkupectví Jakuba Demla s.r.o.

.....

Ing. Pavel Janata, starosta

.....

Petr Procházka