

# Nájemní smlouva,

kterou podle zák. č. 116/90 Sb., ve znění změn a doplňků, a § 663 a násl. občan. zákona, ve znění změn a doplňků, uzavřeli:

1. **Město Třebíč**, zastoupené starostou Ing. Pavlem Janatou

IČO: 290 629

DIČ: 330-00290629

Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č.ú. 6627950277/0100, var.  
symbol 2133634

(dále jen pronajímatel)

a

2. **AssiDu s.r.o.**, se sídlem v Třebíči, Manž. Curieových 657, zastoupená Josefem Potěšilem,  
jednatel

Bankovní spojení : Česká spořitelna a.s. pobočka Třebíč  
č.ú. 369850-718/0800

IČO: 64508749

DIČ: 330-64508749

(dále jen nájemce)

## I.

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na ul. Manž. Curieových č. 657 v Třebíči se st. pl. 5672 v obci a k.ú. Třebíč, a to na základě dohody o bezúplatném převodu vlastnictví ze dne 1.7.1993.

Předmětem nájmu je:

místnost č. 8 v 6. podlaží o celkové výměře 21 m<sup>2</sup>.

Pronajímatel přenechává tyto prostory nájemci na základě rozhodnutí měst. rady ze dne 20.7. 2000 za účelem zřízení a provozování kanceláří firmy.

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. 8. 2000 a jeho trvání se určuje na dobu neurčitou.

Pronajímatel přenechává nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.

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

## III.

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

ROČNĚ:

Výpočet nájemného

$21 \text{ m}^2 \times 226,- = 4.746,- \text{ Kč}$

=====

Čtvrtletně 1.186,50 Kč

2. Nájemné za měsíc srpen a září 2000 ve výši 791,- Kč uhradí nájemce na účet pronajímatele do 15.8.2000.
3. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 1. 1. 2001 pravidelně ročně automaticky zvyšováno o příslušnou míru 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. Případný rozdíl nájemného mezi I. a II. čtvrtletí uhradí nájemce pronajímateli spolu se splátkou nájemného za II. čtvrtletí.
4. 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. Smluvní strany se dohodly, že částka bude zaplácena dnem jejího připsání na účet pronajímatele.
5. Za každý započatý měsíc prodlení s placením nájemného bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu prodlením nájemce vznikla.

6. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, umístěným v pronajatých prostorách, jež jsou ve vlastnictví nájemce (§ 672 obč. zák.).

#### IV.

Nemovitost uvedená v čl. I. této smlouvy má společné měření spotřeby vody, el. energie, tepla.

V objektu jsou instalovány vodoměry pro jednotlivé nájemce, a slouží jako poměrová měřidla. Instalované vodoměry nesmí být jednotlivými nájemci demontovány. Vodoměry budou po celou dobu trvání nájemního vztahu u všech nájemců zaplombovány.

Smluvní strany se dohodly, že při porušení plomby na vodoměru (např. šroubení vodoměru) zaplatí nájemce, u kterého byla plomba porušena, pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč. Tato smluvní pokuta bude použita na celkové snížení nákladů na studenou vodu a nepřísluší pronajímateli. Smluvní pokuta bude vyfakturována se splatností faktury do 10ti dnů ode dne jejího doručení nájemci. Za každý započatý měsíc prodlení se zaplacením této smluvní pokuty může pronajímatel nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 10% dlužné částky. Vyúčtováním výše uvedených smluvních pokut není dotčen nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu škody, která mu porušením závazku nájemce vznikla. Nájemce odpovídá za funkčnost vodoměru. V případě nefunkčnosti je nájemce povinen bez zbyteč. odkladu nahlásit závadu pronajímateli.

Odečty vodoměrů provádí pronajímatel, případně správce budovy v poslední pracovní den v březnu, červnu, září a prosinci vždy od 8.00 hod. do 12.00 hod. Nájemce je povinen tyto umožnit.

V případě, že nájemce nezpřístupní vodoměr, případně vodoměry ve stanovených termínech odečtu, započítá se mu rozdíl mezi všemi ostatními vodoměry a fakturačním měřidlem.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit provozní náklady ( t.j. především vodné, stočné, odvedení srážkových vod, el. energie, osvětlení spol. prostor, teplo, úklid společných prostor, správa nemovitosti), formou záloh, vždy nejpozději do 15.dne prvního měsíce čtvrtletí, jehož se provozní náklady týkají. **Roční výše záloh činí 6.000,-- Kč, čtvrtletně 1.500,-- Kč.** Zálohy za měsíc srpen a září 2000 ve výši 1.000,- Kč uhradí spolu se splátkou nájemného za tyto měsíce ve výši 791,- Kč na účet pronajímatele do 15.8.2000.

Zálohy bude nájemce poukazovat převodním příkazem na účet pronajímatele u Komerční banky v Třebíči. Za každý započatý měsíc prodlení s placením záloh na provozní náklady bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky záloh na provozní náklady.

Vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu prodlením nájemce vznikla.

Pronajímatel po uplynutí kalendářního roku provede do 30-ti dnů vyúčtování skutečných provozních nákladů nájemce, formou faktury. Při vyúčtování provozních nákladů bude postupováno takto: el. energie bude rozúčtována podle poměru počtu užívaných místností a

ostatní provozní náklady (vodné, stočné, odvedení srážkových vod, teplo, úklid společných prostor, svoz TDO, správa nemovitosti) budou rozúčtovány podle poměru užívaných ploch (m<sup>2</sup>). Případný přeplatek nebo nedoplatek provozních nákladů uhradí příslušná smluvní strana do 14-ti dnů po doručení vyúčtování na účet druhé smluvní straně.

Za každý započatý měsíc prodlení s úhradou přeplatku či nedoplatku může příslušná strana druhé smluvní straně, která je v prodlení účtovat smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky. V pronajatých prostorách je zakázáno instalovat el. spotřebiče s nadměrnou spotřebou el. energie (např. el. otopná tělesa, boilers, průtokové ohříváče vody atd.).

## V.

1. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu pronajatých prostor, jejich příslušenství a vybavení a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a službami s tímto užíváním spojené. Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.
2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných k smluvnímu užívání. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat. Provedení změn a úprav je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. 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 od smlouvy 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.
3. Prokazatelně nezbytně nutné náklady, vložené nájemcem do opravy objektu, kterými se zhodnotila jeho podstata, mohou být 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.

## VI.

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.

## VII.

- 1) Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou končí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí podanou druhé smluvní straně a to bez udání důvodu
  - c) písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou
  
2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  
3. Prostory budou předány nájemcem pronajímateli 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 na rok ve kterém nájemní vztah končí. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat pronajaté prostory pronajímateli.

## VIII.

Závady a poškození, které nájemce způsobil, 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.

## IX.

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

Nájemce je povinen odevzdat duplikáty klíčů od pronajatých nebytových prostor v zapečetěné obálce správci budovy, kterou je firma HC Systém, která v pronajaté nemovitosti sídlí, a která bude rozpečetěna v případě ohrožení majetku.

## X.

1. Smluvní strany se dohodly, že porušení kteréhokoli ujednání této smlouvy bude posuzováno jako porušení smlouvy podstatným způsobem.
2. 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.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku ke smlouvě.

V Třebíči dne 31.7.2000

V Třebíči 31.7.2000

Pronajímatel :  
Město Třebíč  
Ing. Pavel Janata, starosta

Nájemce :  
AssiDu s.r.o. Třebíč  
Josef Potěšil, jednatel

.....

.....