

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. **Městem Žďár nad Sázavou**, se sídlem Žižkova 227 / 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 295841 zastoupeným SPORTIS, příspěvkovou organizací, Horní 22, 59101 Žďár nad Sázavou, IČ: 65759800, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 1675, zastoupenou ředitelem MVDr. Vladimírem Kovaříkem (dále jen pronajímatel)

a

2. **ComGate, a.s., akciovou společností**, Praha 7 - Holešovice, Jankovcova 1596/14a, PSČ 170 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7523, IČ: 26508842, jednající: Jakub Ouhřabka, předseda představenstva a Adam Koudelka, člen představenstva (dále jen nájemce)

Preamble

Pronajímatel je mimo jiné i výlučným vlastníkem budovy ve Žďáru nad Sázavou č. p. 165, na ulici Dolní č. or. 1, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, která je součástí pozemku parcela č. 3348, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrální území Město a obci Žďár nad Sázavou č. p. 165, část obce Žďár nad Sázavou 1, okres Žďár nad Sázavou (dále jen budova).

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání následující prostory sloužící podnikání (dále jen Prostor nebo Prostory) nacházející se v preambuli uvedené budově, a to kanceláře ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 444,17 m².

Při užívání pronajatého Prostoru může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: sociální zařízení, foyer, vchody, společná schodiště, společné výtahy a společné chodby.

2) Účelem tohoto nájmu je poskytnutí Prostor pro nájemcovu činnost a to provozování call centra a podle předmětu jeho podnikání a to: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor; reklamní činnost a marketing; zpracování dat, služby databank, správa sítí; příprava a vypracování technických návrhů; zprostředkování obchodu v oblasti HW a SW. Nájemce není oprávněn užívat Prostory k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Prostory nebudou sloužit jako obchod.

3) Nájemce se zavazuje, že pronajatý Prostor bude užívat přiměřeně jeho povaze, v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajatý Prostor nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí.

4) Pronajímatel a nájemce potvrzují, že v den podpisu této nájemní smlouvy podepíší předávací protokol. Podpis předávacího protokolu ze strany nájemce bude považován za výlučný důkaz toho, že nájemce zkontroloval Prostory, a převzal je ve stavu, v jakém byly v dané době, a dále důkazem toho, že jsou ve stavu požadovaném podle

této nájemní smlouvy a že pronajímatel není povinen provádět žádné další práce za účelem přípravy Prostor k jejich užívání nájemcem kromě dokončení nedodělků.

Článek II. Doba nájmu

Nájem založený touto nájemní smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou a započne dnem 1. 6. 2018.

Článek III. Nájemné

1) Nájemce se zavazuje, že ode dne započetí nájmu bude platit nájemné a že bude platit paušální náhradu za služby způsobem uvedeným v této nájemní smlouvě, tak, aby nezavdal příčinu k výpovědi z této smlouvy, přičemž nájemce nemá nárok započíst jakékoli částky na nájemné nebo poplatky za služby, nebo od nich odečíst žádné částky jakéhokoliv druhu, které jsou nebo budou splatné pronajímateli.

2) Celkové roční nájemné za pronajatý Prostor činí 444.170 Kč bez DPH (slovy čtyři sta čtyřicet čtyři tisíc jedno sto sedmdesát korun českých bez DPH) tj. 1.000 Kč/m²/rok kancelářské plochy.

3) Nájemné je splatné na účet pronajímatele číslo: 35-7766470227/0100, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 21. dne druhého měsíce právě probíhajícího kalendářního čtvrtletí (např. do 21. února na první čtvrtletí) ve výši rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného na základě předem vystavené faktury.

4) K platbám splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho identifikačním číslem (IČ) uvedeným v záhlaví této smlouvy.

5) Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. července upravit výši nájemného uvedenou v odst. 1) tohoto článku, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, písemným oznámením nájemci (zaokrouhleně na celé stokoruny nahoru). Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu.

6) Nájemce předloží pronajímateli při podpisu této smlouvy pojistnou smlouvu, v souladu se kterou dojde v případě úpadku Nájemce k zajištění úhrady nájemného po dobu prvních 5 let nájmu.

Článek IV. Služby spojené s užíváním prostor

1) Pronajímatel zajistí, aby do Prostor byly zajištěny dodávky elektrické energie, vody a tepla (dále jen "médiá"). Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním Prostor spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat:

- dodávku vody a odvod odpadních vod
- dodávku tepla a TUV (plyn nebo jiné médium)
- dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch
- odvoz a likvidaci odpadu
- úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách

2) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatého Prostoru nájemcem bude nájemce pronajímateli platit čtvrtletně paušální náhradu na základě předem vystavené faktury. K paušálním náhradám za poskytované služby se připočítává DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.

Přehled paušálních náhrad za poskytované služby je uveden v Příloze č. 2, která bude aktualizována v případě změny paušálních náhrad.

3) Paušální náhrada podle odst. 2) tohoto článku je splatná ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako čtvrtletní splátky nájemného.

4) Pronajímatel může písemným oznámením nájemci upravit výši paušální náhrady uvedené v odst. 2) tohoto článku, s účinností ode dne uvedeného v oznámení,

nejdříve však od prvního dne následujícího měsíce po doručení oznámení, a to pouze v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů a výši spotřeby.

5) Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb může nájemce užívat kabelové rozvody v budově a telekomunikační přípojné kabely budovy.

Článek V.

Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

1) Pronajímatel bude pronajatý Prostor svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

2) Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda a plyn nebo jiné médium (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby pronajatého prostoru a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatém Prostoru elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatého prostoru nebo udržovat v pronajatém Prostoru odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy, ani za nezpůsobilost pronajatého Prostoru ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatého Prostoru ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona č. 458/2000 Sb.).

3) Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu na své vlastní náklady udržovat Prostory v pořádku a v prvotřídní kvalitě, čisté a uklizené. Údržbu a opravy Prostor bude nájemce provádět na své náklady, přičemž za takovou běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považuje např. malování, tapetování, opravy omítek, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních, výměna žárovek a zářivek, vypínačů apod. Pokud nájemce některou povinnost nesplní, bude pronajímatel oprávněn splnit povinnosti nájemce sám, a to na náklady nájemce. Veškeré takové náklady budou pronajímateli uhrazeny do dvaceti (20) dní od obdržení faktury pronajímatele.

4) Nájemce nepoškodí žádnou část budovy anebo Prostor ani jejich zařízení nebo přírodních médií. V případě porušení tohoto ustanovení nájemce napraví takovou škodu na své náklady. Pokud nájemce výše uvedenou povinnost nesplní, bude pronajímatel oprávněn splnit povinnosti nájemce sám, a to na náklady nájemce. Veškeré takové náklady budou pronajímateli uhrazeny do dvaceti (20) dní od obdržení faktury pronajímatele.

5) Nájemce neprodleně vyrozumí pronajímatele o jakékoliv škodě nebo potřebě opravit jakoukoliv část Prostor, budovy anebo jejich zařízení anebo přírodních médií, za jejichž opravy odpovídá podle této smlouvy pronajímatel.

6) Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatého Prostoru a potvrzuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění pronajatého Prostoru a jeho tvar se shodují s umístěním a tvarem Prostoru označeného v příloze č. 1, takže případná odchylka jeho výměry od výměry uvedené v odst. 1) článku I. této smlouvy nebude mít vliv na výši nájemného.

7) Nájemce se před uzavřením této smlouvy také seznámil s dokumentací požární ochrany budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého Prostoru zachovávat, a prohlašuje, že si je plně vědom toho, že jeho činnost v budově se s ohledem na velikost budovy či její stavební určení považuje podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, za provozovanou činnost se zvýšeným požárním

nebezpečím a že jako uživatel Prostoru v budově má své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně.

Článek VI. Stavební úpravy

1) Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné dodatečné změny, úpravy, přídavné práce či provádět zhodnocení Prostor, anebo provádět stavební práce (zejména rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého Prostoru, instalace, úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2) Při práci na odsouhlasených dodatečných změnách, úpravách, přídavných pracích nebo zhodnoceních přijme nájemce veškerá odpovídající a dostatečná opatření k tomu, aby:

- neobtěžoval (ať již hlukem, prachem, chvěním či jinak) pronajímatele a ostatní uživatele a nájemce budovy anebo přilehlých pozemků či budov; a

- nepoškodil strukturu budovy anebo jakýchkoliv přilehlých prostor či jakéhokoliv zařízení v nich, ani aby se tyto v důsledku výše uvedených prací nestaly nebezpečnými; a

- nájemce bude zejména dodržovat veškeré limity zatížení podlah Prostor a budovy.

3) Nájemce výlučně na své náklady obstará veškerá nezbytná povolení, souhlasy a rozhodnutí potřebná k provedení jakýchkoliv dodatečných změn, úprav, přídavných prací nebo zhodnocení. Pro odstranění případných pochybností se uvádí, že nájemce je odpovědný nejen za vydání příslušných rozhodnutí, ale také za obstarání veškerých dokumentů, souhlasů a prohlášení nezbytných pro účely vydání těchto rozhodnutí, zejména (nikoliv však výlučně) souhlasu Inspektorátu požární ochrany (či jiného příslušného orgánu státní správy na úseku požární ochrany) a Inspektorátu bezpečnosti práce.

4) Pokud nájemce nedodrží ustanovení článků 1, 2, 3 tohoto článku, pošle pronajímatel nájemci písemné oznámení s výzvou k jejich splnění, a pokud je nájemce nesplní do dvaceti (20) pracovních dní od obdržení tohoto oznámení, může pronajímatel okamžitě vstoupit do Prostor a odstranit veškeré neschválené dodatečné změny, úpravy, přídavné práce nebo zhodnocení a napravit veškerou způsobenou škodu; tyto náklady budou pronajímateli uhrazeny okamžitě, kdy o to požádá. Pokud porušení povinností nájemce povede k potenciálně nebezpečné situaci, může pronajímatel do Prostor vstoupit okamžitě, aniž by posílal oznámení.

5) Jakékoli větší změny, úpravy, práce nebo vylepšení v Prostorách provedené nájemcem či na jeho žádost během doby nájmu a dále úpravy, či během doby nájmu, či během doby nájmu pronajímatelem pro nájemce, budou odstraněny nájemcem a na jeho náklady před ukončením nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak.

6) Nájemce bude pronajímateli na požádání poskytovat informace o aktuální účetní hodnotě prací nájemce a veškerých dodatečných změn, úprav, přídavných prací nebo zhodnocení Prostor, provedených kdykoliv během doby trvání nájmu.

7) Bylo dohodnuto, že práce nájemce a povolené úpravy Prostor nájemcem se považují za technická zhodnocení pro účely § 28, odstavce 3 zákona o dani z příjmů, a hodnotu těchto úprav anebo prací nájemce bude po dobu trvání nájmu odepisovat nájemce.

Článek VII. Další podmínky nájmu

1) Nájemce se zavazuje, že bude v souvislosti s Prostory vykonávat svá práva podle nájemní smlouvy a po celou dobu trvání nájmu dodržovat veškeré příslušné zákony a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů, a dále zejména veškeré platné hygienické předpisy. Nájemce zejména obstará veškerá povolení,

souhlasy, osvědčení a licence nezbytné k tomu, aby byl oprávněn provozovat činnost, pro kterou jsou Prostory pronajaty v souladu s nájemní smlouvou, bude plnit podmínky v nich stanovené, bude je udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu, a bude dodržovat požární, zdravotní a bezpečnostní předpisy.

2) Nájemce je povinen pronajatý Prostor řádně užívat, zejména řádně vytápět a větrat a nerušit přitom jeho vytápění nadměrným větráním (větráním nad rozsah nezbytné výměny vzduchu), jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

3) Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor sám nebo spolu s dodavateli, dělníky a dalšími osobami na základě oznámení nájemci podaného dvacet čtyři (24) hodin předem (s výjimkou případů nouze, kdy takové oznámení nebude požadováno), přičemž Pronajímatel bude úpravy provádět mimo provozní dobu Nájemce to je v čase od 19:00h do 07:00h v pracovní dny nebo o víkendu od 17:00h do 08:00h pokud se Nájemce a Pronajímatel nedohodnou jinak, za účelem:

a) vybudování, položení, čištění, údržby, kontroly, modifikace, napojení, výměny, překlady nebo opravy jakýchkoliv rozvodů sloužících pro potřeby budovy, které vedou přes prostory, pod nimi nebo nad nimi, anebo

b) kontroly stavu Prostor, budovy, zařízení a instalací v prostorách, budově a za účelem opravy, úpravy nebo provádění jakýchkoliv jiných prací v prostorách, které nemohou být snadno provedeny bez umožnění takového přístupu; anebo

c) identifikace jakéhokoliv porušení závazků nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy; anebo

d) předání písemného oznámení nájemci (nebo ponechání takového oznámení v prostorách) o jakémkoliv porušení, které by měl nájemce napravit; anebo

e) provedení veškerých nezbytných prací, pokud nájemce porušení svých povinností vyplývajících z nájemní smlouvy nenapraví ke spokojenosti pronajímatele, k tomu, aby takové porušení pronajímatel napravit sám na náklady nájemce (přičemž veškeré náklady na takové práce budou představovat dluh nájemce splatný pronajímateli a budou vymahatelné tak, jako by představovaly nesplacené nájemné); anebo

f) sestavení soupisky veškerého příslušenství, instalací a dalšího vybavení Prostor; anebo

g) za jakýmkoliv dalším přiměřeným účelem nebo účely souvisejícími s budovou anebo s Prostorami.

4) Pronajímatel má právo pokládat, udržovat, obnovovat, vyměňovat a užívat veškerá potrubí, kabely, dráty, sítě, vedení a další přívody v Prostorách, a to zejména mezi stropní konstrukcí a podhledem Prostor, příp. parkovacích míst anebo základní podlahovou konstrukcí a povrchovou podlahovou úpravou. Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatém Prostoru.

5) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého Prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatého Prostoru. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (např. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

6) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatého Prostoru a jeho prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky Prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku je pronajímatel oprávněn otevřít pronajatý Prostor za použití náhradních klíčů a provést prohlídku Prostor bez přítomnosti nájemce.

7) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatém Prostoru odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn

kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatém prostoru. Nájemce se zavazuje nevnášet do Prostor, ani do budovy žádné nebezpečné materiály, ani jejich vnášení nepovolit.

8) Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech Prostorech objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.

9) Nájemce se zavazuje nepřevést, nepostoupit (zcela, či zčásti), nezatížit ani jinak nezczizit svá práva ani povinnosti z této nájemní smlouvy anebo Prostor, a zejména Prostory (ani jejich část) nedávat do podnájmu, ani nepřevádět právo užívat Prostory (ani jejich část) za úplatu ani zdarma.

10) Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.

11) Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů.

12) Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup do budovy a ke vstupu do pronajatého Prostoru každodenně bez časového omezení.

13) Nájemce má, po předchozím písemném odsouhlasení od pronajímatele a obdržení jakýchkoliv nezbytných souhlasů od města a/nebo stavebního úřadu v každém takovémto jednotlivém případě, právo na své náklady umístit, provozovat a nejspozději v den skončení nájmu odstranit své označení, které bude v souladu s informačním systémem budovy. Nájemce bude hradit veškeré náklady, včetně nákladů na veškerou elektrickou energii, vynaložené při provozu takových nápisů, jakož i náklady na jejich odstranění při ukončení nájmu.

14) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě datovou schránkou, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě a nakonec na adresu sídla /bydliště jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno statutárním zástupci do místa bydliště (sídla), nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a případně s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno.

Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a pronajímatel i změnit svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto článkem.

Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím datové schránky.

Článek VIII.

Sankce za porušení závazků nájemce

1) Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, paušální náhradu či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

3) Za porušení závazku uvedeného v čl. VI. (stavební úpravy) a v čl. I. odst. 2) užívání k jiným účelům a za porušení závazku v čl. VII a ostatních neplatebních závazků nájemcem, se sjednává smluvní pokuta ve výši čtvrtletního nájemného. Nájemce je povinen uvést prostory, ve kterých byly provedeny nájemcem stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, do původního stavu.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce a Pronajímatel není oprávněn vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou do doby, než součet uhrazeného nájemného bude odpovídat nákladům na rekonstrukci dle článku II. odst. 2 smlouvy o smlouvě budoucí nebo od počátku nájmu po dobu 5 let dle toho co nastane dříve (kromě případu porušení smlouvy tak, jak je upraveno níže).

2) Za případ porušení smlouvy ze strany nájemce bude považována kterákoli z následujících skutečností:

a) nájemce užívá Prostory v rozporu s podmínkami této nájemní smlouvy nebo poruší jakékoliv ustanovení nájemní smlouvy, nebo povinnost z nájemní smlouvy, a toto nenapraví do patnácti (15) dnů ode dne, kdy obdržel písemné upozornění o porušení povinností od pronajímatele; nebo

b) nájemce poruší platné právní předpisy nebo jiné předpisy v souvislosti s užíváním Prostor a toto nenapraví do třiceti (30) dnů ode dne, kdy obdržel písemné upozornění na porušení předpisů od pronajímatele; nebo

c) nájemce přenechá pronajatý Prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo

d) nájemce nezaplatí nájemné nebo paušální náhradu za služby nebo jakoukoliv jinou částku splatnou podle této nájemní smlouvy a toto nenapraví do patnácti (15) dnů ode dne, kdy obdržel písemné upozornění o nesplnění této povinnosti od pronajímatele; nebo

f) nájemce podá, nebo na nájemce bude podán, insolvenční návrh podle Insolvenčního zákona (č. 182/2006 Sb., v platném znění), ve znění pozdějších předpisů, nebo se stane nesolventním nebo požádá o vyhlášení moratoria a tomuto návrhu bude pravomocně vyhověno rozhodnutím o úpadku nebo jiným řešením dle Insolvenčního zákona; nebo

g) nájemce vstoupí do likvidace nebo jeho společnost bude zrušena; nebo

h) nájemce přestane podnikat;

Pokud dojde k případu porušení této nájemní smlouvy ze strany nájemce způsobem dle tohoto odstavce, může pronajímatel dle svého uvážení a vedle možnosti uplatnění jakýchkoli dalších právních prostředků, které má k dispozici podle českého práva, vypovědět tuto nájemní smlouvu s účinkem doručení písemné výpovědi nájemci, a to i v době prvních 5 let trvání nájmu. Výpovědní doba je v tomto případě jedno měsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Dojde-li k výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele dle tohoto odstavce, pak je pronajímatel ve všech případech dle svého uvážení a vedle dalších právních prostředků, které má k dispozici podle českého práva a nad jejich rámec, oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty od nájemce (a nájemce má povinnost pokutu uhradit), splatnou na požádání, ve výši odpovídající nájemnému za tři (3) měsíce a zákonným způsobem ihned nebo kdykoliv později a bez předchozího upozornění nebo žádosti vstoupit do prostor nebo do jakékoliv jejich části, vykázat nájemce a s výslovným souhlasem nájemce, kterýžto tento souhlas podpisem této nájemní smlouvy uděluje, bude oprávněn odstranit majetek nájemce z prostor.

3) Strany nemohou od této nájemní smlouvy odstoupit ze žádného důvodu, či tuto nájemní smlouvu jinak ukončit, než jak je výslovně dohodnuto v této nájemní smlouvě.

4) Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním některé z následujících rozvazovacích podmínek:

- a) nájemce nebo jeho řádně a písemně zmocněný zástupce se nedostaví k předání a převzetí pronajatých Prostor k užívání podle odst. 2) článku II. této smlouvy ani do 5 dnů od počátku nájmu, pokud se předem obě strany nedohodly na jiném datu předání a převzetí nebo
- b) nájemce nebo jeho řádně a písemně zmocněný zástupce odmítne pronajatý Prostor převzít k užívání na počátku nájmu
- 5) Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den ukončení nájmu předá Prostory pronajímateli nepoškozené, v původním stavu tak, aby je bylo možné okamžitě předat dalšímu nájemci. Nájemce zejména uvede Prostory místa do stavu, v jakém byly při předání nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. odstraní na svůj náklad před ukončením nájmu veškeré úpravy, které v Prostorách provedl, či nechal provést. Nájemce dále zejména vyklidí z Prostor veškeré své zařízení a zboží a jiný svůj majetek, napraví veškerou způsobenou škodu a odstraní změny, úpravy, práce a zhodnocení Prostor, a další položky včetně prací nájemce vyjma případů, kdy pronajímatel nájemce této povinnosti písemně zproští. Pronajímatel nájemci neposkytne náhradu ani jinou kompenzaci za jakékoliv úpravy nebo zhodnocení, nedohodnou-li se strany jinak.
- 6) Nájemce nemá právo užívat Prostory po ukončení nájmu. V případě, že nájemce nevyklidí zcela prostory nebo nesplní povinnosti podle článku IX. 5), má pronajímatel vedle nároku na náhradu škody a jakýchkoliv dalších právních prostředků, mu svěřených, právo na smluvní pokutu. Smluvní pokuta se rovná dvojnásobku ceny denního nájemného (vypočteno poměrem z nájmu za posledních šest měsíců doby trvání nájmu) za každý den neoprávněného užívání, dokud nájemce skutečně prostory nevyklidí, nebo za každý den, kdy nájemce nebude plnit povinnosti podle článku IX. 5).
- 7) Ustanovení článků IX. 5) a IX. 6) zůstanou v platnosti i po ukončení nájmu.

Článek X.

Omezení odpovědnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel nikterak neodpovídá za újmu na zdraví ani za škodu, nepřipustné zasahování, obtěžování ani potíže, které mohou být způsobeny nájemci, jeho zaměstnancům nebo návštěvníkům nebo které budou způsobeny na Prostorách v důsledku, která vznikne činností Nájemce nebo okolních nemovitostí.
- 2) Pronajímatel je oprávněn zvětšovat budovu a provádět stavební práce, dostavovat další části k budově nebo přestavovat části budovy za účelem možnosti jejího rozšíření za doby trvání nájmu a nájemce tímto vyslovuje s výše uvedeným svůj souhlas. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby minimalizoval dopad takových prací na budovu a na Prostory a zaručuje, že nedojde k omezení provozu z těchto důvodů Nájemce. V opačném případě je povinen Nájemci poskytnout náhradu škody za přerušení nebo omezení provozu. Za přerušení nebo omezení provozu se považuje doba delší než 24h.
- 3) Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek způsobené nezávislými dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody, elektřiny, telefonních linek, plynu, kanalizace nebo jakýmkoliv jiným dodavatelem veřejně prospěšných služeb kromě případů, kdy je takové přerušení důsledkem toho, že pronajímatel neuhradil faktury obdržené od příslušného dodavatele těchto služeb nebo bylo v jeho moci této situaci zabránit. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka co nejdříve obnovena. Přerušení nezbavuje nájemce povinnosti plnit jakýkoliv závazek vyplývající z nájemní smlouvy, ani nezakládá vznik nároku nájemce na slevu z nájemného nebo poplatku za služby nebo na náhradu škody jestliže je kratší než 24h. Jestliže je výpadek delší má Nájemce nárok na slevu z nájemného a poplatku za služby a to poměrově za dobu výpadku z celkové doby, za které je hrazeno nájemné či poplatky za služby.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků. Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá po dvou.
- 2) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
- 3) Tato smlouva byla schválena radou města Žďár nad Sázavou dne 21. 5. 2018 usnesením č. j. 1556/2018/OP. Záměr města pronajmout Prostory byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou od 23. 5. 2017 do 7. 6. 2017.
- 4) Tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství dle platných právních předpisů.
- 5) Nájemní smlouva představuje úplnou dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem ve vztahu k Prostorám a žádná další dohoda, prohlášení nebo slib vyslovený pronajímatelem nebo nájemcem, který není obsažen v této smlouvě či v budoucí nájemní smlouvě, není pro žádného z nich závazný ani platný.
- 6) Pronajímatel a nájemce tímto prohlašují a uznávají, že nájemní smlouva byla podepsána na základě jejich vzájemné dohody a svobodné vůle, vážně a určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož strany níže připojují své podpisy.
- 7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 31. 5. 2018

Město Žďár nad Sázavou

Podepsal: _____
Jméno: MVDr. Vladimír Kovařík
Funkce: ředitel příspěvkové organizace SPORTIS

ComGate, a.s.

Podepsal: _____
Jméno: Jakub Ouhrabka
Funkce: Předseda představenstva

Podepsal: _____
Jméno: Adam Koudelka
Funkce: Člen představenstva

Příloha č. 2

smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání v budově č. p. 165 ve Žďáru nad Sázavou, Dolní 1, uzavřené mezi Městem Žďár nad Sázavou, zastoupeným SPORTIS a ComGate, a.s., akciovou společností dne 31. 5. 2018.

Rozpis služeb ke dni 1. 6. 2018

Služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat. Ceny jsou uvedeny bez DPH, které se připočítává v aktuálně platných sazbách.

1. Dodávka vody a odvod odpadních vod

ročně celkem: 12080,- Kč bez DPH

čtvrtletně: 3020,- Kč bez DPH

2. Dodávka tepla a TUV (plyn)

ročně celkem: 73376,- Kč bez DPH

čtvrtletně: 18344,- Kč bez DPH

3. Dodávka elektrické energie a osvětlení společných ploch

ročně celkem: 90076,- Kč bez DPH

čtvrtletně: 22519,- Kč bez DPH

4. Odvoz odpadu

ročně celkem: 3020,- Kč bez DPH

čtvrtletně: 755,- Kč bez DPH

5. Úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách

ročně celkem: 30372,- Kč bez DPH

čtvrtletně: 7593,- Kč bez DPH

.....
pronajímatel

.....
nájemce