

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:**1. pronajímatel**

Ladislav Med, r.č. 600620/0013 a Jana Medová, r.č. 665430/1060

oba bytem Pelhřimov, Lipských 2087 - SJM

a

František Rod, r.č. 591006/1388

bytem Houserova 5, Pelhřimov

a

Věra Boková, r.č. 515114/356

bytem Za Černým mostem 1522, Praha 9, Kyje

bankovní spojení pronajímatele: Česká spořitelna a.s., pobočka Pelhřimov

číslo účtu: 1918927103/0800

na straně jedné,

a

2. nájemce**Vysočina Tourism, příspěvková organizace**

se sídlem: Věžní 26, Jihlava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 1571

IČ: 28263693

zastoupená Ing. Tomášem Čihákem, ředitelem

bankovní spojení: Volksbank CZ, a.s.

číslo účtu: 4200143303/6800

na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem dále uvedených nemovitostí, a to budovy a uzavřeného dvora na pozemcích 2728/1 a 2728/2 ve Věžní ulici č.p. 26 v Jihlavě, zapsaných na LV č. 17868, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Jihlavě pro okres Jihlava, obec Jihlava a katastrální území Jihlava.
2. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory umístěné v nemovitosti uvedené níže, pro potřeby nájemce o výměře:

III. NP – kancelář 3A.....	22,61 m ²
III. NP – kancelář 3B	15,14 m ²
III. NP – kancelář 4A	12,04 m ²
III. NP – kancelář 4B.....	23,83 m ²
III. NP – sklad	7,95 m ²
III. NP – chodby soc. zařízení.....	38,53 m ²
III. NP – poměrná část ost. Ploch (vestibul, schodiště).....	17,43 m ²

Celková výměra všech pronajatých nebytových prostor je **137,53 m²**.

3. Přesná specifikace předmětu nájmu, zejména pronajímaných prostor v jednotlivých podlažích (plánky) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Za podmínek stanovených touto smlouvou pronajímatel nájemci tímto přenechává nebytové prostory do nájmu a nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pro účely zajištění své činnosti, jakékoliv využití nebytových prostor nájemcem pro jiné účely je podmíněno souhlasem pronajímatele.

II.

Služby poskytované společně s předmětem nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout ke sjednanému předmětu nájmu dále služby spočívající v:
 - a) zajištění úklidových prací včetně dodávky hygienického materiálu, zimní údržby přístupového chodníku a parkovacích stání;
 - b) dodávky energií (elektrické energie, topení, vodné a stočné) a odvoz odpadu;
2. K předmětu nájmu je pronajímatelem nemovitosti sjednáno pojištění na celou dobu trvání nájemního vztahu.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostor spolu s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor ve výjimečných případech i mimo provozní dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
3. Pronajímatel zajistí na své náklady veškeré revize vztahující se k nemovitosti, tak aby nemovitost mohla být užívána řádně.
4. Pronajímatel se zavazuje neprodleně oznámit nájemci uzavření další nájemní smlouvy s jiným nájemcem nebytových prostor v nemovitosti.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
3. Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých prostorách telefonní rozvody a rozvody pro počítačovou techniku. Poplatky za telefonní hovory hradí nájemce.
4. Nájemce se zavazuje zdržet jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se pronajaté prostory nachází.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
6. Nájemce provádí běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastními náklady. Za nikoli běžnou údržbu se považují opravy, k nimž je třeba stavebního povolení či oznámení ve smyslu platného stavebního zákona a opravy převyšující částku 40.000 Kč za předpokladu, že nezbytnost opravy nebyla vyvolána činností nájemce vybočující z mezí běžného užívání.
7. Nájemce plně zodpovídá za škody, které způsobí při své činnosti a při porušení předpisů upravujících zejména požární ochranu, hygienu pracovního prostředí a ochranu životního prostředí.
8. Nájemce je zodpovědný za organizaci a zajištění požární ochrany (vybavení ručními hasicími přístroji včetně jejich revize), bezpečnosti práce, hygieny a ochrany životního prostředí v pronajatých prostorách a dodržování příslušných právních norem při veškeré své činnosti v budově pronajímatele. Nájemce je povinen si na své náklady zajišťovat revize svých el. přenosných zařízení.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory či jejich část do podnájmu. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

V. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v pronajatých prostorách vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, předpokládaných nákladů a dohoda smluvních stran o způsobu úhrady vzniklých nákladů, včetně otázek souvisejících s vlastnickým právem.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení v pronajatých prostorách, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
3. Nájemce má právo na umístění přiměřených reklamních poutačů a zařízení propagujících nájemce na vhodném místě budovy. Velikost a umístění reklamy musí projednat s pronajímatelem, který je oprávněn s konečnou platností rozhodnout.

4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy písemně jinak, jakékoliv změny či úpravy nebytových prostor se stávají vlastnictvím pronajímatele, a to bez nároku nájemce na vyrovnání vynaložených nákladů, bez ohledu na to, zda změny či úpravy byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu (nepovoleně) pronajímatele.

VI.

Cena nájemného a způsob jeho úhrady

1. Roční nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává **v celkové výši 141.860,- Kč včetně DPH** (slovy jeden stočtyřicetjedentisícosmsetšedesát korun českých). Při určení celkové sumy nájemce vycházel z následujícího rozpisu pronajatých ploch, jejich výměry a daných cen za jejich nájem 1 m²/rok:

kanceláře	výměra: 73,62 m ²	cena: 1 288,- Kč/ m ²	nájemné: 94.822,- Kč
archiv, sklad	výměra: 7,95 m ²	cena: 736 Kč / m ²	nájemné: 5.851,- Kč
chodby, schodiště a sociální zařízení a kuchyňky	výměra: 55,96 m ²	cena: 736,- Kč/ m ²	nájemné: 41.187,- Kč

2. Nájemné za užívání nebytových prostor bude nájemce platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 35.465 Kč včetně DPH**, které jsou splatné vždy k 10. dni měsíce února, května, srpna a listopadu daného roku, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. Nájemné je uhrazeno dnem připsání dohodnuté částky na účet pronajímatele.
4. V případě jakékoliv změny předmětu nájmu nájemce oznámí takovou změnu a s pronajímatelem uzavře dodatek k nájemní smlouvě o výši nájemného.

VII.

Cena za poskytované služby a způsob jejich úhrady

1. Služby spojené s užíváním najatých prostor uvedených v čl. I. odst. 2 a poměrné části společně užívaných prostor bude za úplatu nájemci poskytovat a dodávat pronajímatel. Za služby dodávané do nebytových prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považováno zajištění úklidu, zajištění odvozu a likvidace odpadu, dodávka tepla včetně ohřevu vody (dále jen „teplo“), přeúčtování poměrné části elektřiny a přeúčtování poměrné části vody včetně stočného (dále jen „voda“).
2. Zajištění úklidu a zajištění odvozu a likvidace odpadu jsou ze strany pronajímatele opakovaným průběžným plněním uskutečňovaným v měsíčních lhůtách, přičemž v rámci smlouvy se jedná o plnění službou stejné povahy. Úplata za tuto službu je mezi smluvními stranami sjednána na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb, o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí za zajištění úklidu 1.673,- Kč bez daně z přidané hodnoty za každý kalendářní měsíc (případně poměrnou část) a za zajištění odvozu a likvidace odpadu 161,- Kč bez daně z přidané hodnoty za každý kalendářní měsíc (případně poměrnou část). Tyto ceny budou dále navýšeny o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Cena za zajištění úklidu a zajištění odvozu a likvidace odpadu za daný měsíc je splatná bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu

dni daného měsíce. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k zajištění úklidu a zajištění odvozu a likvidace odpadu za daný měsíc.

3. Cena tepla spotřebovaného nájemcem je dohodou stran sjednána ve výši poměrné části celkové výměry vytápěných najatých ploch a poměrné části společně užívaných prostor, k celkové výměře všech vytápěných a zároveň pronajatých ploch budovy skutečné ceny zemního plynu spotřebovaného v celé nemovitosti. Cena tepla spotřebovaného nájemcem za dané období bude nájemcem uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu), kterou je pronajímatel povinen vystavit vždy nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění ceny na základě každého vyúčtování od primárního dodavatele zemního plynu do nemovitosti. Den zjištění skutečné spotřeby tepla je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dodávce tepla za dané období.
4. Cena elektřiny spotřebované nájemcem je dohodou stran sjednána ve výši poměrné části celkové výměry všech najatých ploch k celkové výměře všech užívaných a zároveň pronajatých ploch budovy skutečné ceny elektřiny spotřebované za dané období v celé nemovitosti. Cena elektřiny spotřebované nájemcem za dané období bude nájemcem uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu), kterou je pronajímatel povinen vystavit vždy nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeúčtované částky z vyúčtování od primárního dodavatele elektřiny do nemovitosti. Den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dodání elektřiny -dle této smlouvy za dané období se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
5. Cena vody spotřebované nájemcem je dohodou stran sjednána ve výši poměrné části celkové výměry všech najatých ploch k celkové výměře všech užívaných a zároveň pronajatých ploch budovy skutečné ceny vody spotřebované za dané období v celé nemovitosti. Cena vody spotřebované nájemcem za dané období bude nájemcem uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu), kterou je pronajímatel povinen vystavit vždy nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeúčtované částky z vyúčtování od primárního dodavatele vody do nemovitosti. Den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dodání vody dle této smlouvy za dané období se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
6. Faktury budou zasílány na adresu Vysočina Tourism, příspěvková organizace, Věžní 26, 586 01 Jihlava. Splatnost faktur vystavovaných dle tohoto článku smlouvy se mezi smluvními stranami sjednává na 21 dnů ode dne jejich vystavení. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

VIII.

Pojištění, odpovědnost za škody

1. Nájemce bere na vědomí, že budova čp. 26 je pojištěna proti škodám způsobeným přírodními jevy, výbuchu a škodám z vodovodního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nejsou kryty uvedeným pojištěním.

IX.
Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.1.2013 do 31.12. 2013.**
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - uplynutím doby, na kterou je sjednán,
 - dohodou smluvních stran.

X.
Porušení smlouvy, úrok z prodlení, smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce povinnost uhradit řádně a včas nájemné, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Bude-li nájemce v prodlení o více než 30 kalendářních dnů s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
3. Neuhradí-li nájemce včas vyúčtovanou náhradu služeb je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

XI.
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále občanským zákoníkem. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
2. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru nájemce pronajímatel výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran vzestupně číslovanými písemnými dodatky.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – půdorysy předmětné budovy
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
6. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, po dvou pro každou smluvní stranu.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Jihlavě dne 16.10.2012

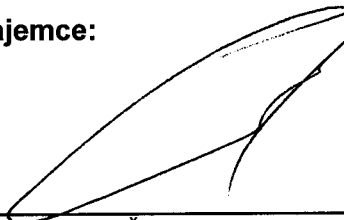
V Jihlavě dne 16.10.2012

pronajímatel :



Ladislav Med
vlastník nemovitosti

nájemce:



Ing. Tomáš Čihák
ředitel Vysočina Tourism, příspěvková organizace

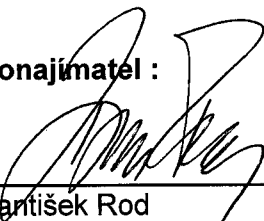
pronajímatel :



Jana Medová
vlastník nemovitosti

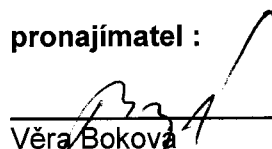
Vysočina Tourism
příspěvková organizace
Věžní 26, 586 01 Jihlava
IČ: 28263693

pronajímatel :



František Rod
vlastník nemovitosti

pronajímatel :



Věra Boková
vlastník nemovitosti