

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

Pronajímatel: **Správa nemovitostí města Jičína, a.s.**, ul. 17. listopadu 1074,
506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu
v Hradci Králové v oddílu B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci
ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**
IČ: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 107400336
dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **PYROSERVIS a. s.**, Praha 9 – Libeň, Kolčavka 69/5, PSČ 190 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze
v oddílu B, vložka 305, zastoupená předsedkyní představenstva **Helenou**
Pekarovou
IČ: 00570061 **DIČ:** CZ00570061
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
dále jen „nájemce“

dále společně též jako „smluvní strany“

I. Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem objektu čp. 1074 na stp. č. 3198, ul. 17. listopadu v Jičíně. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Dům je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí ze dne 1. 5. 2010 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím **87. zasedání ze dne 10. 9. 2025** přenechává pronajímatel nájemci ve III. NP předmětného objektu nebytový prostor vedený pronajímatelem pod **č. 336** (kancelář č. 223) **o celkové výměře 30,30 m²** za účelem zřízení kanceláře společnosti, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 7. 8. 2025 a v souladu s předmětem podnikání uvedeným ve výpisu z obchodního rejstříku.

II. Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u**, a to počínaje dnem **1. 1. 2026**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši 39.390,- Kč ročně (tj. 1.300,- Kč za 1 m² podlahové plochy ročně). Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele s variabilním symbolem 107400336.

roční nájemné	39.390,- Kč
čtvrtletní splátka	9.847,- Kč

1. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, výtah, úklid spol. prostorů, odvoz odpadků atp.), jsou-li poskytovány v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude rozepsána v evidenčním listě, který nájemce obdrží spolu s touto nájemní smlouvou. Zálohy na služby budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným. Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení zúčtovacího období. Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře). Ke změně výše zálohy na dodávané služby je pronajímatel oprávněn přistoupit jednostranně v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem. V této souvislosti bude nový evidenční list nájemci zaslán nejpozději do konce 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Zálohy v nové výši je pak nájemce povinen hradit od 2. čtvrtletí příslušného roku.
2. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného, zálohy na služby, nedoplatku z vyúčtovaných služeb, popřípadě dalších peněžních plnění ze strany nájemce sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodloužení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na předmět této smlouvy a ve vazbě na sjednaná práva a povinnosti je výše úroku z prodloužení přiměřená a neodporuje dobrým mravům.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebude po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou valorizována.
4. Pronajímatel – poskytovatel podpory prohlašuje, že s ohledem na schválené snížení nájemného za nebytový prostor č. 336 oproti Radou města stanovenému nájemnému za nebytové prostory ve výši 1.500,- Kč/ m²/rok, představuje tato sleva na nájemném poskytnutí podpory de minimis ve výši **6.060,-Kč** v každém roce po dobu trvání této smlouvy, a to ve smyslu nařízení Komise (ES) č. 2023/2831 ze dne 13.12.2023, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (publikováno v Úředním věstníku EU, dne 15.12.2023). Za den poskytnutí podpory de minimis podle této smlouvy se považuje den, kdy tato smlouva nabude účinnosti, tj. 1. leden 2026 a následně se za den poskytnutí podpory považuje vždy 1. leden daného roku.

Nájemce – příjemce podpory prohlašuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla tohoto nařízení, zejména, že poskytnutím této dotace nedojde k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry podpory de minimis, a že v období tří let předcházejících dni poskytnutí podpory, mu, resp. subjektům, které jsou spolu s příjemcem dle výše uvedeného Nařízení považovány za jeden podnik, nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této smlouvy překročila maximální částku povolenou právními předpisy ES upravujícími oblast veřejné podpory. Jestliže se prohlášení příjemce ukáže nepravdivým, je povinen bezodkladně vrátit v plné výši poskytnuté prostředky na účet poskytovatele.

IV. Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, t.j. k činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za zvlášť závažné porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorách vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět, a to i na svůj náklad, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Drobnou opravou se pak v daném případě rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, zákazníci, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli, zejména pak instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, jakož i odpočet naměřených hodnot.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce přenechat pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách domu ani v jeho okolí odkládat ani uskladňovat žádné předměty a je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. **Zároveň bere na vědomí, že vjíždění a parkování vozidel nájemce, jeho zaměstnanců, klientů apod. v prostorách dvora není předmětem ujednání nájemní smlouvy, a je tedy pro nájemce zakázáno.**

11. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nacházejí pronajaté prostory, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru, popřípadě další náklady nezbytné k provozování své shora uvedené činnosti.
13. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V. Další ujednání.

1. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust. § 2312 NOZ. Každá smluvní strana má právo vypovědět nájem prostor sloužících k podnikání sjednaný na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době. Má-li strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
2. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
3. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného včetně záloh na služby až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.

VI. Závěrečná ujednání.

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
2. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.

Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem **1. 1. 2026**.

4. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce. Je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z účastníků smluvního vztahu, což níže stvrzují jejich oprávnění zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 11. 9. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Pavel Bílek
ředitel SNMJ, a.s.

.....
Helena Pekarová
předsedkyně představenstva