

# 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, vložce 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  
**č.ú.:** 463690247/0100, var. symbol 11190304

a

**Nájemce:** **Ludmila Bílková**, nar. XXXXXXXX, bytem **Březina 41, 506 01 Jičín**,  
**IČ:** 05782988 **DIČ:** CZ9152043428  
**Bankovní spojení:** XXXXXXXXX  
**Číslo účtu:** XXXXXXXXX

dále společně jen jako „smluvní strany“ nebo „účastníci smluvního vztahu“

## **I. Předmět nájmu**

Město Jičín je vlastníkem domu čp. 1119 na stavební parcele č. 3803 v Jičíně, ulice Tylova. Nemovitost je zapsána na LV 10001 vedeném pro obec a k.ú Jičín - Staré Město u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

V souladu s ustanoveními Smlouvy o správě nemovitostí ze dne 1. 5. 2010 je obchodní společnost Správa nemovitostí města Jičína, a.s., oprávněna vlastním jménem uzavřít nájemní smlouvu, jako pronajímatel.

**O pronájmu shora uvedených nebytových prostorů rozhodla rada města na svém 3. zasedání dne 28. 11. 2018.**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci nebytové prostory v I. nadzemním podlaží domu se samostatným vchodem z ulice nacházející se v levé zadní části I. nadzemního podlaží od vstupu do budovy z průjezdu, a to halu (místnosti č. 106, 107, 108 a 109) o výměře 126,77 m<sup>2</sup> a zázemí pro zaměstnance včetně sociálního zařízení a úklidové místnosti č. 110 - 114 o výměře 16,63 m<sup>2</sup>. **Celková výměra pronajímaných prostor označených pronajímatelem číslem 304 je 143,40 m<sup>2</sup>.**

Pronajímatel dále přenechává k užívání nájemci přístupové cesty nezbytné k zajištění činnosti nájemce. Tyto cesty však musí zůstat volné.

## **II. Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v I. NP shora popsaného objektu čp. 1119 za účelem provozování prodejny značkové obuvi, a to v souladu se žádostí nájemce a v souladu s rozhodnutím Rady města Jičína (3. zasedání dne 28. 11. 2018).

Nájemce se zavazuje touto smlouvou pronajímané nebytové prostory užívat v souladu se svojí nabídkou doručenou Městskému úřadu a v souladu s rozhodnutím rady města.

### III. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nebytové prostory do užívání nájemci **na dobu neurčitou** počínaje dnem **1. 2019.**

### IV. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **260.192,- Kč ročně** (t. j. 2.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně za prostory haly (126,77 m<sup>2</sup> – prodejna) a 400,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně za společné prostory a příslušenství (16,63 m<sup>2</sup>). **Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách předem, a to vždy nejpozději do 5. dne v příslušném měsíci na shora uvedený účet pronajímatele.**

<b>roční nájemné z výměry 126,77 m<sup>2</sup></b>	<b>253.540,- Kč</b> (prodejna)
<b>roční nájemné z výměry 16,63 m<sup>2</sup></b>	<b>6.652,- Kč</b> (společné prostory a příslušenství)
<b>roční nájemné celkem</b>	<b>260.192,- Kč</b>
<b>měsíční splátka nájemného</b>	<b>21.683,- Kč</b>

2. Služby, které souvisí s užíváním nebytových prostor a s podnikatelskou činností nájemce, hradí nájemce v plné výši. **Dodávka tepla bude upravena samostatnou smlouvou o dodávce energií.**
3. Dodávku elektrické energie do nebytového prostoru č. 304 nacházejícího se v I. NP objektu si sjedná nájemce s dodavatelem na základě samostatné smlouvy o dodávce. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína. Samostatný odběr některých dalších energií je oprávněn nájemce sjednat jen se souhlasem pronajímatele.
4. Pronajímatel vyúčtuje nájemci náklady spojené s provozem pronajímaných nebytových prostor a pozemkových parcel, a to poměrným způsobem podle celkové plochy nebytových prostor k plochám užívaným ostatními nájemci a k plochám užívaným společně anebo podle počtu zaměstnanců nájemce např. světlo ve společných prostorách a úklid společných prostor. Takto vyúčtuje pronajímatel nájemci zejména vodné a stočné, dodávku tepla, úklid a spotřebu elektrické energie.
5. Vyúčtování služeb pronajímatel provede 1x za rok, a to nejdéle do dvou měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.
6. Pro případ prodloužení s úhradou sjednané splátky nájemného, záloh na služby či vyúčtovaného nedoplatku za dodávku služeb sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení.
7. **Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace při použití indexu vyhlášeného ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného o inflaci dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2019. K úpravě nájemného přikročí pronajímatel i v případě změny příslušné sazby DPH.**

### V. Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna provozované činnosti, popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu

pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi 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. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem. Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vložil do stavebních a podobných úprav předmětného nebytového prostoru a které mají trvalý charakter, pokud nebyly pronajímatelem předem odsouhlaseny. Finanční vypořádání i odsouhlasených úprav musí být vždy předmětem samostatné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. 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., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Drobnou opravou se pak 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.
4. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s řádnou péčí, zejména dbát toho, aby nedošlo k poškození nebytových prostor, k jejich zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. 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.
5. 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.
6. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Ve společných prostorách domu ani na přilehlém chodníku nesmí odkládat žádné předměty. Současně bude dodržovat platné předpisy zejména v oblasti zabezpečení jím užívaných nebytových prostor, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany majetku a požární ochrany.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.
8. 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 sdružení, pachtem závodu, prodejem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných výpovědních důvodů.
9. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětných nebytových prostorů, především spotřebu el. energie, vodné stočné, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čištění a kontrolu komínů, revize, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.

10. Není-li dále dohodnuto jinak, na právní nástupce nájemce práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy nepřecházejí.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám, které byly v průběhu nájmu se souhlasem pronajímatele provedeny.
12. 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.

## VI. Provozní záležitosti

Pronajímatel se zavazuje nemovitosti pojistit (tzv. živelní pojištění, oheň) po celou dobu trvání nájmu.

Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nikoliv běžné opravy společných prostor v objektu užívaných více nájemci a opravy oznámené nájemcem a týkající se i dalších nájemců nebytových prostor v budově.

Opravy provedené na náklady pronajímatele, které se týkají opravy společných prostor a které byly vynuceny zaviněním nájemce, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat samostatnou fakturou nájemci. Způsob odstranění takových vad a provedení těchto oprav oznámí pronajímatel před jejich provedením nájemci. Nájemce je oprávněn zajistit provedení těchto oprav vlastním nákladem a způsobem dohodnutým s pronajímatelem.

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na poškození věcí, které jsou v jeho vlastnictví a jsou umístěny v pronajímaných nebytových prostorách, jakož i věci, které tvoří jeho zásoby a které souvisejí s jeho provozní činností, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

## VII. Zvláštní ujednání.

1. Nájemce je oprávněn umístit před provozovnu reklamní zařízení s tím, že **je povinen získat příslušná povolení Městského úřadu Jičín, hradit příslušný místní poplatek** a plnit podmínky stanovené Radou města Jičína k umístění reklamního zařízení.
2. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti v přiměřeném rozsahu, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, štíty, návěští a podobné znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## VIII. Další ujednání.

1. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust. § 2312 NOZ. 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. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi adresátovi.
2. V případě skončení nájmu nebytových prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den příslušné lhůty.

3. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného včetně nákladů na služby až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.
4. Pronajímatel uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází ve stavbách, které jsou v Městské památkové rezervaci Jičín, a jejich užívání se tak mimo jiné řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
5. 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.
6. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh 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.
7. 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. 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. 2019.**

## **IX. Závěrečná ujednání.**

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemných chronologicky číslovaných dodatků ke smlouvě.
2. 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.
3. Práva a povinnosti z této smlouvy zůstávají po dobu jejího trvání závazná pro obě smluvní strany. V případě změn příslušných zákonných a prováděcích předpisů bude tato smlouva posuzována podle platných předpisů.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byla poskytnuta informace o zpracování osobních údajů pronajímatelem jako správcem osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), pro účely uzavření a plnění této smlouvy v rozsahu jméno, příjmení, datum narození popř. rodné číslo, bydliště, telefon, e-mail, po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Údaje budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám. Pronajímatelem budou použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (pošta, banka apod.). Osobní údaje nebudou poskytovány do třetích zemí. Nájemce tímto potvrzuje, že byl informován o povinnostech i o právech, která jako subjekt údajů má, a to zejména:

- požádat správce o poskytnutí informace o zpracování svých osobních údajů
- požádat o bezodkladnou opravu nepřesných osobních údajů, které se ho týkají
- podat stížnost na porušení právních předpisů v souvislosti se zpracováním osobních údajů, a to dozorovému orgánu, kterým je Úřad pro ochranu osobních údajů

5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
6. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že smlouva je projevem jejich svobodné a vážně míněné vůle, že nebyla sepsána v tísní ani za nápadně výhodných podmínek pro některého z nich, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 13. 12. 2018

**pronajímatel:**

**nájemce:**

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

.....  
**Ludmila Bílková**