

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.**, sídlo 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 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
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 10990301

a

Nájemce: **Ondřej Marks**, nar. 3. 2. 1985, bytem Maxima Gorkého 260, 541 01 Trutnov - Kryblice
IČ: 87868016
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

I.

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 99, který je součástí stp. č. 70, Valdštejnovo nám. 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 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína na jejím 8. zasedání dne 6. 2. 2019 a 13. zasedání dne 3. 4. 2019 přenechává pronajímatel nájemci v I. NP předmětného objektu nebytový prostor vedený pronajímatelem pod **č. 301 o celkové výměře 39,70 m²** (nebytový prostor č. 1 – prodejna o výměře 25,70 m² a poměrná část společných prostorů a příslušenství o výměře 14,00 m²) za účelem provozování prodejny delikates, zdravé výživy a dárkových předmětů, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 18. 3. 2019 a v souladu s oprávněními v živnostenském listu vydaném Městským úřadem v Trutnově – odborem obecní živnostenský úřad - viz. výpis z živnostenského rejstříku č.j. Ž/4151/14/Be/1004731/4 ze dne 7. 8. 2014.

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. 7. 2019**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **67.408,- Kč ročně** (t. j 2.405,-- Kč za 1 m² nebytového prostoru č. 1 ročně a 400,-- Kč za 1 m² společných prostorů a příslušenství ročně). **Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách předem, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce na shora uvedený účet pronajímatele.**

ročně nájemné za NP č. 1	61.808,- Kč
ročně nájemné za spol. prostory a přísl.	5.600,- Kč
nájemné ročně celkem	67.408,- Kč
měsíční splátka	5.617,- Kč

2. Náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru budou účtovány v poměrné výši ze skutečných nákladů, a to ihned po obdržení vyúčtování od dodavatelů jednotlivých energií (jedná se o vodné – stočné, náklady na osvětlení společných prostorů a srážkovou vodu). Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).
3. Spotřeba el. energie v prodejně bude měřena samostatně a hrazena nájemcem na základě smlouvy s dodavatelem. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
4. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení.
5. **Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného může dojít nejdříve ke dni 1. 7. 2020.**

IV.

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 jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.
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.
3. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v 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 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 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.
7. 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, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných výpovědních důvodů.
8. Nájemce je povinen krom jiného udržívat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat rovněž celoročně úklid přilehlého prostranství, na němž nesmí odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
9. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru, 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. 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. Zvláštní ujednání.

1. Nájemce je oprávněn užívat i veřejné prostranství před provozovnou k umístění reklamního zařízení s tím, že **je povinen získat příslušná povolení Městského úřadu Jičín** 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.

VI. 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.

2. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemci zástupcem 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 nákladů na služby až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.
4. **Nájemce svým podpisem potvrzuje, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem nebytového prostoru v domě čp. 99, Valdštejnovo nám. v Jičíně popsaného shora v čl. I. složil ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši 15.000,- Kč (slovy: Patnácttisíckorunčeských) jako záruku za dodržování podmínek této smlouvy (§ 2254 obč. zák).**
5. Nájemce souhlasí s tím, že si pronajímatel ponechá peněžitou jistotu popsanou v odst. 4. tohoto článku po dobu trvání nájemního vztahu, a to na úhradu pohledávek vzniklých pronajímateli za nájemcem, tj. především na úhradu dlužného nájemného; na úhradu nákladů na dodávku služeb; na úhradu nákladů na odstranění škody, kterou pronajímateli nájemce způsobil sám, popřípadě osoby vstupující za ním do předmětného nebytového prostoru; popř. na další pohledávky, které pronajímateli za nájemcem vzniknou na základě této smlouvy.
6. V případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen vrátit peněžitou jistotu, resp. její část po zápočtu svých splatných pohledávek nájemci do 2 měsíců po protokolárním předání nebytového prostoru nájemcem pronajímateli. Nájemce má právo na úroky z jistoty ve výši zákonné sazby.

VII. Závěrečná ujednání.

1. Pronajímatel uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází ve stavbách, které jsou v Městské památkové rezervaci Jičín, a jejich užívání se tak mj. řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
2. 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 nájemce 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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. 7. 2019**.
6. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného, chronologicky číslovaného dodatku ke smlouvě.
7. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
8. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a seznámili se s jejím obsahem. Prohlašují dále, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, což na důkaz souhlasu stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 21. 6. 2019

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....

Ing. Pavel Bílek

.....

Ondřej Marks