

# 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 57100301  
dále jen „pronajímatel“

**Nájemce:** **JNONY s. r. o.**, Jičín – Valdické Předměstí, Vrchlického 558, PSČ 506 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové  
v oddílu C, vložka 24955, zastoupená jednatelem **MUDr. Jiřím Novotným**  
**IČ:** 27540049 **DIČ:** CZ27540049  
**Bankovní spojení:** XXXXXXXXXX  
**Číslo účtu:** XXXXXXXXXX  
dále jen „nájemce“

dále společně též jako „smluvní strany“

## **I. Předmět a účel nájmu.**

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 571 na stp. č. 3595 a 3683, Ruská ul. 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 70. zasedání ze dne 26. 10. 2016 a v souladu se žádostí nájemce ze dne 8. 10. 2016 přenechává pronajímatel nájemci v 1. NP shora označeného objektu k užívání nebytový prostor č. 301 o celkové výměře 118,60 m<sup>2</sup> (hlavní prostor o výměře 63,10 m<sup>2</sup> a vedlejší prostory s příslušenstvím o výměře 55,50 m<sup>2</sup>).

## **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. 2. 2017**.

### III.

#### Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném v celkové výši **97.920,-- Kč ročně** (tj. 1.200,-- Kč za 1 m<sup>2</sup> hlavního prostoru ročně a 400,-- Kč za 1 m<sup>2</sup> vedlejšího prostoru ročně). **Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele.**

roční nájemné	97.920,-- Kč
čtvrtletní splátka	24.480,-- Kč

**Nájemné za měsíce únor a březen 2017 ve výši 16.320,-- Kč uhradí nájemce nejpozději do 5. 2. 2017 bezhotovostně na účet pronajímatele.**

2. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie ve společných prostorách, úklid spol. prostorů, atp.), jsou-li poskytované 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 nájemce povinen hradit od 2. čtvrtletí příslušného roku.
3. Spotřeba el. energie v pronajatých prostorách 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 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 dojde ke dni 1. 7. 2018.**

### IV.

#### Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém k užívání v souladu se stávající stavební dokumentací a v souladu s jejich stávajícím určením. S ohledem na záměr nájemce užívat předmětné nebytové prostory za účelem zřízení ambulance ORL, a to v souladu s předmětem podnikání zapsaném v OR, je povinností nájemce přizpůsobit předmětné prostory účelu budoucího užívání. Za předpokladu nezbytných stavebních úprav je povinností nájemce před jejich prováděním uzavřít samostatnou dohodu s pronajímatelem a získat potřebná rozhodnutí příslušných odborných orgánů (např. stavební úřad, hygienická stanice apod.).
2. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětných nebytových prostorech jinou činnost, než kterou uvedl ve své žádosti (viz čl. I. odst. 3 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.

3. 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 písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. 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 (zrušené nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí 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.
5. V případě, že nájemce provede v předmětném nebytovém prostoru stavební úpravy mající trvalý charakter, je jeho povinností provádět po celou dobu nájmu údržbu i veškeré opravy v předmětném prostoru na své náklady.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, klienti, 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 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.
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 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.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat rovněž celoročně úklid chodníku přilehlého k provozovně, na němž nesmí odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. 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.

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.

#### 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, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná 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. 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.

#### VII. Závěrečná ujednání.

1. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem nebytového prostoru popsaného v čl. I. složil ke dni podpisu této smlouvy na shora uvedený účet pronajímatele jistotu (kauci) ve výši **25.000,-- Kč** jako záruku za dodržování podmínek této smlouvy.
2. Nájemce souhlasí s tím, že si pronajímatel ponechá jistotu po dobu trvání nájemního vztahu jako jistinu na úhradu pohledávek vzniklých pronajímateli za nájemcem, tj. především na úhradu dlužného nájemného; na úhradu nákladů na dodávku služeb a záloh na ně; na úhradu splatných peněžitých sankcí sjednaných touto smlouvou dle čl. III; na úhradu nákladů na odstranění škody, kterou pronajímateli způsobil nájemce sám, jeho zaměstnanci, klienti, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem; popř. na další pohledávky, které pronajímateli za nájemcem vzniknou na základě této smlouvy.
3. V případě, že jakákoli pohledávka pronajímatele za nájemcem bude více jak 5 dní po splatnosti, je pronajímatel oprávněn započíst veškeré své splatné pohledávky vůči nájemci na složenou jistotu. V případě úhrady pohledávky z jistoty, je nájemce povinen doplnit jistotu do shora sjednané výše, a to nejpozději do 5 dnů od převzetí písemné výzvy k doplnění jistoty od pronajímatele. Právo na vypovězení tohoto smluvního vztahu pro neplacení v jednoměsíční výpovědní lhůtě není tímto ujednáním dotčeno.

4. V případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen vrátit jistotu, resp. její část po zápočtu svých splatných pohledávek nájemci do 2 měsíců po protokolárním předání nebytového prostoru nájemcem pronajímateli, a to na účet uvedený shora.
5. 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.
6. 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), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2, odst. 1 citovaného zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru k uveřejnění, s vyloučením, respektive znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
7. 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 5. 1. 2017

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

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

.....  
**MUDr. Jiří Novotný**  
jednatel