

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 odst. 2 a § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

Pronajímatel: **Správa nemovitostí města Jičína, a.s., 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 **Ing. Pavlem Bílkem,** ředitelem společnosti
IČ: 287 76 658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: **Pedagogicko-psychologická poradna a Speciálně pedagogické centrum Královéhradeckého kraje** se sídlem Na Okrouhlíku 1371/30, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 1106, zastoupená **Mgr. Soňou Holou,** ředitelkou organizace
IČO: 72049103
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen „nájemce“)

(dále společně jen jako „smluvní strany“)

I. Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 861, který je součástí stp. č. 2334/1 v Jičíně, ul. 17. listopadu. 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., kterou za účelem správy svého nemovitého majetku založilo Město Jičín. Správa nemovitostí města Jičína, a.s. je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí uzavřenou dne 1. 5. 2010 mezi společností a Městem Jičín oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Pedagogicko-psychologická poradna Královéhradeckého kraje je příspěvkovou organizací založenou za účelem zajištění informační, diagnostické, poradenské a metodické činnosti pro děti, žáky a studenty a jejich zástupce, pro školy a školská zařízení, a dále za účelem poskytování odborné speciálně pedagogické a pedagogicko – psychologické služby, preventivně výchovné péče a pomoci při volbě vhodného vzdělávání dětí, žáků nebo studentů a přípravě na budoucí povolání.
4. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 56. zasedání ze dne 12. 8. 2020 přenechává pronajímatel do nájmu nájemci v 1. PP **nebytové prostory č. 503 o celkové výměře 47,78 m²** (místnost č. 0.11 - sklad o výměře 13,22 m², místnost č. 0.12 - sklad o výměře 34,56 m²), ve 3. NP **nebytové prostory č. 802 o celkové výměře 57,68 m²** (místnost č. 3.07 - sklad o výměře

10,16 m² za 400,- Kč/1m²/rok a místnost č. 3.08 - učebna o výměře 47,52 m² za 1.200,- Kč/1m²/rok) a ve 4. NP **nebytové prostory č. 901 o celkové výměře 377,35 m²** (místnost č. 4.01 - kancelář o výměře 24,65 m², místnost č. 4.02 - kancelář o výměře 14,99 m², místnost č. 4.03 - kancelář o výměře 14,92 m², místnost č. 4.04 - kancelář o výměře 15,17 m², místnost č. 4.05 - kartotéka o výměře 14,98 m², místnost č. 4.06 - kancelář o výměře 25,25 m², místnost č. 4.07 - čekárna o výměře 21,79 m², místnost č. 4.08 - sklad o výměře 9,62 m², místnost č. 4.09 - kancelář o výměře 13,95 m², místnost č. 4.10 - kancelář o výměře 24,77 m², místnost č. 4.11 - kancelář o výměře 14,98 m², místnost č. 4.12 - kancelář o výměře 15,17 m², místnost č. 4.13 - kancelář o výměře 15,02 m², místnost č. 4.14 - sklad o výměře 10,34 m², místnost č. 4.15 - kancelář o výměře 23,73 m², místnost č. 4.16 - kancelář o výměře 15,69 m², místnost č. 4.17 - kancelář o výměře 14,76 m², místnost č. 4.18 - kancelář o výměře 14,76 m², místnost č. 4.19 - kancelář o výměře 10,77 m² za nájemné ve výši 1.200,- Kč/1m²/rok a místnost č. 4.20 - chodba o výměře 35,18 m², místnost č. 4.21 - předsín WC ženy o výměře 2,26 m², místnost č. 4.22 - WC ženy o výměře 1,47 m², místnost č. 4.23 - WC ženy o výměře 1,47 m², místnost č. 4.24 - úklidová komora o výměře 1,42 m², místnost č. 4.25 - předsín WC muži o výměře 2,04 m², místnost č. 4.26 - pisoáry muži o výměře 2,34 m², místnost č. 4.27 - WC muži o výměře 1,32 m², místnost č. 4.28 - kuchyňka, server o výměře 5,29 m², místnost č. 4.30 - předsín WC ženy o výměře 2,46 m², místnost č. 4.31 - WC ženy o výměře 1,61 m² místnost č. 4.32 - předsín WC muži o výměře 2,36 m² místnost č. 4.33 - WC muži o výměře 2,82 m² za nájemné ve výši 400,- Kč/1m²/rok). **Předmětné prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem provozu Pedagogicko-psychologické poradny a Speciálně pedagogického centra v Jičíně**

5. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II.

Doba nájmu.

1. Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **u r č i t o u v délce trvání 10 let**, a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy, tj od 1. 9. 2020 do 31. 8. 2030.
2. **Po uplynutí sjednané doby nájmu se automaticky změní nájemní smlouva sjednaná na dobu určitou na nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou**, nedojde-li minimálně 6 měsíců před skončením sjednané doby nájmu mezi smluvními stranami k jiné dohodě.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **483.388,- Kč ročně** (tj. 1.200,- Kč za 1 m² podlahové plochy kanceláří a učebny ročně a 400,- Kč za 1 m² podlahové plochy skladů, soc. zařízení apod. ročně). Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí (tj. vždy k 5. 1., k 5. 4., k 5. 7. a k 5. 10. příslušného kalendářního roku, za nějž bude nájemné hrazeno) bezhotovostně na shora uvedený účet pronajímatele s použitím níže uvedených variabilních symbolů. **Nájemné za měsíc září 2020 ve výši 1.593,- Kč za užívání NP. č. 503, nájemné za měsíc září 2020 ve výši 5.091,- Kč za užívání NP. č. 802 a nájemné za měsíc září 2020 ve výši 33.599,- Kč za užívání NP. č. 901 uhradí nájemce spolu s nájemným za příslušné nebytové prostory za 4. čtvrtletí 2020 nejpozději do 5. 10. 2020.**

Nebytový prostor č. 503, výměra 47,78 m², nájemné 400,-- Kč za 1 m² ročně - variabilní symbol pro úhradu nájemného 86100503:

ročně	19.112,-- Kč
čtvrtletní splátka	4.778,-- Kč
nájemné za měsíc září 2020	1.593,-- Kč

Nebytový prostor č. 802, výměra 57,68 m², nájemné 1.200,-- Kč za 1 m² ročně z výměry 47,52 m² a nájemné 400,- Kč za 1 m² ročně z výměry 10,16 m² – variabilní symbol pro úhradu nájemného 86100802:

ročně	61.088,-- Kč
čtvrtletní splátka	15.272,-- Kč
nájemné za měsíc září 2020	5.091,-- Kč

Nebytový prostor č. 901, výměra 377,35 m², nájemné 1.200,-- Kč za 1 m² ročně z výměry 315,31 m² a nájemné 400,- Kč za 1 m² ročně z výměry 62,04 m² - variabilní symbol pro úhradu nájemného 86100901:

ročně	403.188,-- Kč
čtvrtletní splátka	100.797,-- Kč
nájemné za měsíc září 2020	33.599,-- Kč

2. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, el. energie ve společných prostorách, úklid spol. prostorů, výtah, srážková voda, odvoz komunálního odpadu atp.), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude rozepsána **ve výpočetních listech**, které 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, kterým je kalendářní rok. Výše a splatnost částky bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře). Nájemce je oprávněn, po předchozím oznámení v prostorách pronajímatele a v zákonem stanovených lhůtách nahlédnout do podkladů sloužících pro vyúčtování. Shledá-li to za nutné, je oprávněn požadovat jejich kopii, která bude pořízena na jeho náklady.
3. **Ke změně výše zálohy na dodávané služby přistoupí pronajímatel, který je současně dodavatelem některých služeb, v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem. V této souvislosti bude oznámení o změně nájemci zasláno nejpozději do konce 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Zálohy v nové výši budou pak nájemcem hrazeny od 2. čtvrtletí příslušného roku.**
4. Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodlení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodlení. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na předmět této smlouvy a ve vazbě na sjednaná práva a povinnosti je výše úroku z prodlení přiměřená a neodporuje dobrým mravům.

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 tak dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2022, a to za předpokladu, že rada města zvýšení nájemného skutečně schválí.

IV. Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 těchto 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 předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmětný prostor 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 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.
6. Nájemce bere na vědomí, že objekt byl vlastníkem zrekonstruován a zavazuje se oznámit pronajímateli vady díla na předmětu nájmu, které se vyskytnou v záruční době (tj. v době do července 2025).
7. 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 předmětného prostoru je právem nájemce.
8. 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.
9. 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.

10. Nájemce může přenechat předmětné 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 pronajatých prostorů bez výpovědní doby.
11. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých i ve společných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
12. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětných prostorů, především spotřebu el. energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, výtah, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další náklady nezbytné k provozování 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 prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou (čl. II odst. 1) v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku (viz analogicky ust. § 2288 OZ). Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Pronajímatel i nájemce uvede v písemné výpovědi její důvod, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněností výpovědi soudem. Výpovědní doba, která byla dohodou smluvních stran stanovena na 6 měsíců, začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby (§ 2291 OZ).
2. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - a) dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - b) provede v předmětu nájmu stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne škoda na majetku pronajímatele (vlastníka) či třetích osob,
 - d) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro způsob užívání a chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - e) přenechá pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy
 - f) užívá pronajaté prostory k jiným účelům a v rozporu s ujednáními této smlouvy
 - g) nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže bude v prodlení s úhradou příslušné splátky nájemného vč. záloh na služby, popřípadě s úhradou vyúčtovaného nedoplatku za služby, a to po dobu minimálně 30 dnů

3. V uvedených případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
4. Nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou (čl. II odst. 2) lze vypovědět i bez uvedení důvodů, a to v dohodnuté lhůtě 6 měsíců. Počátek běhu výpovědní lhůty viz odst. 1 tohoto čl.
5. V případě skončení nájmu předmětných prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
6. 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.

Zvláštní ujednání.

1. **Nájemce tímto potvrzuje, že byl seznámen s požárně bezpečnostním řešením objektu a zavazuje se, že nepřekročí specifikované požární zatížení jednotlivých prostor.**
2. **Nájemce vzal dále na vědomí, že:**
 - a) **okna v některých pronajatých kancelářích byla vybavena elektrickými venkovními žaluziemi a zavazuje se v případě, že taková kancelář patří do pronajatého nebytového prostoru, využívat tyto žaluzie v souladu s pokyny výrobce tak, aby nedošlo k jejich poškození. Především pak bere na vědomí, že je povinen před opuštěním pracoviště na konci pracovní doby žaluzie vytáhnout a rovněž tak i při každé změně počasí, především při silném větru**
 - b) **pronajímatel zajišťuje pouze odvoz komunálního odpadu**
 - c) **v objektu jsou v rámci poplachového zabezpečovacího a tísňového systému (PZTS) umístěna požární čidla a poplachová tlačítka napojená na Pult centrální ochrany městské policie**
 - d) **prostory jsou dále zabezpečeny pohybovými čidly. Čidla ve společných prostorách jsou napojena na Pult centrální ochrany městské policie. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele v souvislosti se zabezpečením objektu**
3. **Nájemce je oprávněn využít systém PZTS pro zabezpečení svých prostor s tím, že údaj o narušení bude formou SMS zasílán na vybrané telefonní číslo.**

VII.

Závěrečná ujednání.

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených 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. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že za předpokladu zpracovávání osobních údajů se budou řídit Nařízením 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). Údaje budou zpracovávány pro plnění této smlouvy po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám ani do třetích zemí.
4. 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.
5. 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.
6. 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. 9. 2020**.
7. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly a seznámily se s jejím obsahem, 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. Na důkaz souhlasu s uvedenými skutečnostmi připojují jejich oprávnění zástupci své podpisy.

V Jičíně dne 31. 8. 2020

V Hradci Králové dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Pavel Bílek

.....
Mgr. Soňa Holá

