

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor

vymezená dle § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami

1. Město Jičín

se sídlem Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín 1

zastoupené JUDr. Janem Malým, starostou města

IČO: 00271632

DIČ: CZ00271632

bankovní spojení: 19-524541/0100

(dále jen jako „**Město**“ nebo „**vlastník objektu**“, popřípadě „**vedlejší účastník**“)

a

Správa nemovitostí města Jičína, a. s. se sídlem 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 506 01

Jičín, zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881,

zastoupená Ing. Pavlem Bílkem, ředitelem společnosti

IČ: 28776658

DIČ: CZ28776658

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**budoucí pronajímatel**“)

a

2. **VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o.**, Nedošín 132, 570 01 Litomyšl, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 3775, zastoupená na základě plné moci ze dne 5. 11. 2018 ředitelem rozvoje xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 48155403

DIČ: CZ48155403

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**budoucí nájemce**“)

Vlastník objektu, budoucí pronajímatel a budoucí nájemce dále společně také jen jako „**smluvní strany**“ nebo „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Město Jičín je výlučným vlastníkem budovy domu čp. 813, která je součástí pozemku st. p. č. 178 na adrese Tylova ul. v Jičíně. Označené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, k. ú. a obec Jičín, v části obce Valdické Předměstí (dále jen „**budova**“ nebo „**nemovitost**“).
- 1.2 Předmětem budoucího nájmu jsou nebytové prostory č. 310 o celkové stávající výměře 286,50 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy. Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu se zákonnými požadavky řádně zveřejněn na úřední desce Města a tato smlouva byla následně schválena Radou města Jičína na jejím 76. zasedání dne 17.3.2021.

1.3 Předmět nájmu bude budoucímu nájemci pronajat za účelem provozování prodejny s domácími potřebami, a to v souladu s nabídkou budoucího nájemce do nabídkového řízení ze dne 17. 9. 2020 a v souladu s předmětem podnikání uvedeným ve výpisu z obchodního rejstříku.

1.4 Město Jičín prohlašuje, že za účelem správy svého nemovitého majetku založilo obchodní společnost Správa nemovitostí města Jičína, a. s. se sídlem 17. listopadu 1074 v Jičíně, která je v souladu s ujednáními Smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi Společností a Městem dne 1. 5. 2010 oprávněna krom jiného vlastním jménem uzavírat nájemní smlouvy. Označená společnost je účastníkem této smlouvy jako budoucí pronajímatel.

Článek 2.

Lhůta pro uzavření vlastní smlouvy

Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se podpisem této smlouvy zavazují uzavřít nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci příslušných oprávnění k užívání stavby (souhlas s užíváním) dle zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění), popřípadě jiného úkonu stavebního úřadu umožňujícího užívání, nejpozději však do 31. 12. 2021, za podmínek dle této smlouvy vlastní nájemní smlouvu k předmětu nájmu, a to v následujícím znění, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak:

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.**, 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen „**pronajímatel**“)

Nájemce: **VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o.**, Nedošín 132, 570 01 Litomyšl, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 3775, zastoupená na základě plné moci ze dne 5. 11. 2018 ředitelem rozvoje xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČ: 48155403 **DIČ:** CZ48155403
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. 813, který je součástí stp. č. 178 v Jičíně, ul. Tylova. 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 uzavřenou dne 1. 5. 2010 mezi společností a Městem Jičín oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě rozhodnutí Rady města Jičína na jejím zasedání ze dne 2021 přenechává pronajímatel nájemci do nájmu v 1. NP shora označeného objektu nebytové prostory č. 310 o celkové výměře 286,50 m². Předmětné prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem provozování prodejny domácími potřebami, a to v souladu s nabídkou nájemce do nabídkového řízení ze dne 17. 9. 2020 a v souladu s předmětem podnikání uvedeným ve výpisu z obchodního rejstříku.
4. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II.

Doba nájmu.

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 15 let, a to počínaje prvním dnem měsíce následujícího po uzavření nájemní smlouvy. **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 487.050,- Kč ročně (tj. 1.700,- Kč za 1 m² podlahové plochy ročně). Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách předem, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, na shora uvedený účet pronajímatele s použitím níže uvedeného variabilního symbolu.

Nebytový prostor č. 310, výměra 286,50 m², nájemné 1.700,- Kč za 1 m² ročně, variabilní symbol pro úhradu nájemného 1008130310:

ročně	487.050,- Kč
měsíční splátka	40.587,50 Kč

Odlišně od výše uvedeného, s odkazem na ujednání ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě (čl. 3, odst. 3.3), bude výše sjednaného nájemného v prvních 6 letech trvání nájemního vztahu stanovena dle přílohy č. 1 k této smlouvě.

Poznámka:

Po provedení stavebních úprav dojde k zaměření aktuální výměry nebytového prostoru, od níž se bude odvíjet výše nájemného. Text ujednání o nájemném bude v nájemní smlouvě nahrazen textem s výpočtem nájemného odpovídajícího nově zaměřené výměře NP.

2. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, SV, srážková voda, odvoz směsného komunálního odpadu atp.) jsou-li poskytovány v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude rozepsána ve výpočetním listu, který nájemce obdrží spolu s touto nájemní smlouvou. Zálohy na služby budou hrazeny v měsíčních splátkách spolu s nájemným. Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku. Výše a splatnost částky bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).
3. Ke změně výše záloh 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 měsíce března nového zúčtovacího období. Zálohy v nové výši budou pak nájemcem hrazeny od 1. 4. příslušného roku.

4. Spotřeba el. energie v pronajatém nebytovém prostoru bude měřena samostatně a bude hrazena nájemcem na základě jeho smlouvy s dodavatelem.
5. Pro případ prodlení s úhradou měsíční splátky nájemného, zálohy na služby, popřípadě s úhradou vyčísleného nedoplatku sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodlení ve výši 0,1 % z příslušné dlužné částky 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.
6. 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 může dojít nejdříve ke dni **1. 7. 2023**.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě uzavření předmětu nájmu z důvodu rozhodnutí Vlády ČR nebo jiných státních orgánů, si poskytnou vzájemnou součinnost při kompenzacích ze strany státu.

IV.

Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k provozování 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 zvláště 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 ke dni 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 opotřebením 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, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se drobnou opravou 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,

kteřou nájemci způsobí třetí osoby, např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení předmětného 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 oznámí pronajímatel 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 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. **Za předpokladu, že nájemce zajistí provoz v předmětných pronajatých prostorách prodejny formou „franšízy“, souhlasí pronajímatel s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osoby, a to pouze po předchozím písemném oznámení nájemcem pronajímateli.**
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a v jejich okolí pořádek. Nesmí na přilehlém chodníku odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. Pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a po získání potřebných vyjádření příslušných odborných orgánů je nájemce oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení.
12. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětných prostorů, především spotřebu el. energie, vodné, stočné, srážkovou vodu, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
13. Ostatní práva a povinnosti vyplývající s této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanským zákoníkem 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.
14. Pronajímatel i nájemce souhlasí, že po celou dobu trvání této smlouvy má nájemce právo podle § 28, odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) odpisovat stavební práce související s technickým zhodnocením ve výši 1.100.000,- Kč, které provede osobně nebo na své náklady a které lze považovat za technické zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu § 33 zákona o dani z příjmu. Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat o tyto výdaje na práce a investice, které provedl nájemce přímo nebo na své náklady, vstupní cenu prostor uvedenou v účetnictví pronajímatele. Pokud dojde k novelizaci zákona či přijetí jiného právního předpisu týkajícího se způsobu odpisování stavebních prací provedených nájemcem, může být způsob odpisování stanovený v tomto článku odpovídajícím způsobem změněn. Technické zhodnocení, které může nájemce odpisovat, které nájemce provedl přímo nebo na své náklady před předáním prostor či po jeho předání s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při ukončení nájmu je nájemce povinen bezúplatně převést výše specifikované technické zhodnocení do vlastnictví vlastníka včetně práv a povinností vyplývajících ze

stavebního a kolaudačního rozhodnutí a projektové dokumentace, pokud nebude dohodnuto jinak a dále je povinen předat pronajímateli karty odpisovaného majetku.

15. Pronajímatel prohlašuje, že do pronajímané jednotky je zřízeno internetové připojení metalickým kabelem.

V.

Skončení nájmu.

1. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní smlouvu na **dobu určitou** vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku (ust. § 2308 a ust. § 2309 a násl. obč. zák.). Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. V uvedených případech mají smluvní strany právo nájem vypovědět ve tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
2. Pronajímatel i nájemce uvede v písemné výpovědi její důvod. Vypovídající strana má právo do uplynutí 1 měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem dle ust. § 2314. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
3. Nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči pronajímateli 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, nebo přenechá pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. § 2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné, obdobné smlouvy
 - b) provede v předmětu nájmu stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, a tyto neodstraní ani do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
 - 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 pronajatém prostoru a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nezjedná nápravu,
 - e) užívá pronajaté prostory k jiným účelům a v rozporu s ujednáními této smlouvy
 - f) je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou příslušné splátky nájemného vč. záloh na služby, popřípadě s úhradou vyúčtovaného nedoplatku za služby, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele stanovující nájemci dodatečnou lhůtu k zaplacení v trvání nejméně 7 kalendářních dnů.
4. Po uplynutí sjednané doby určité se nájemní vztah sjednává na dobu neurčitou (viz odst. 1 čl. II. této smlouvy) a lze ho vypovědět i bez uvedení důvodů, a to v dohodnuté lhůtě 6 měsíců. Má-li strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční (ust. § 2312 obč. zák.). Počátek běhu výpovědní lhůty viz odst. 3 tohoto čl.
5. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit rovněž dohodou zúčastněných stran.
6. V případě skončení nájmu předmětných prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor vyklizen a předán nájemcem pronajímateli v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty. 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 nájemcem pronajímateli.

VI.

Zvláštní ujednání.

1. Nájemce prohlašuje, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem prostoru č. 310 v domě čp. 813, ul. Tylova v Jičíně, popsaného shora v čl. I souhlasil se složením peněžitě jistoty ve výši 60.000,- Kč ke dni podpisu této nájemní smlouvy na účet pronajímatele jako záruku za dodržování podmínek této smlouvy (viz analogicky § 2254 NOZ).
2. Účastníci tohoto smluvního vztahu **uzavírají** tímto dohodu, že složení jistoty může být nájemcem nahrazeno doručením neodvolatelné, nepodmíněné písemné bankovní záruky ve smyslu ust. § 2029 a násl. občanského zákoníku nahrazující jistotu jako prostředek zajištění nároků pronajímatele z této smlouvy, a to 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 nákladů na odstranění škody, kterou pronajímateli nájemce způsobil sám, jeho zákazníci nebo osoby vstupující za ním do předmětného nebytového prostoru; popřípadě na další pohledávky, které pronajímateli za nájemcem vzniknou na základě této smlouvy, splatné na první výzvu, jež bude vystavena na náklady nájemce a vydána bankou oprávněnou poskytovat záruky na území České republiky na částku rovnající se výši jistoty nebo její části s tím, že banka i forma bankovní záruky nahrazující jistotu musí být schváleny pronajímatelem. Bankovní záruka musí být vyplatitelná na první požadavek pronajímatele bez toho, aby banka zkoumala důvody požadovaného čerpání. Toto nahrazení jistoty bankovní zárukou může být provedeno nejdříve ke dni podpisu této smlouvy.
3. Bankovní záruka musí být sjednána zejména tak, aby pronajímatel byl oprávněn uplatnit u banky práva z této záruky po celou dobu, po jakou by byl oprávněn mít u sebe jistotu v případě jeho nenahrazení bankovní zárukou.
4. V případě, že bude bankovní záruka před uvedenou dobou vyčerpána, je nájemce povinen doručit pronajímateli novou bankovní záruku ve shodném znění, v původní výši bankovní záruky, vždy nejpozději do sedmi kalendářní dnů od jejího vyčerpání.
5. Nájemce vzal na vědomí, že pronajímatel zajišťuje pouze odvoz komunálního odpadu.
6. V případě, že nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou bude ukončen dohodou či výpovědí z důvodů na straně nájemce, a to bez ohledu na dobu užívání předmětných prostorů od účinnosti smlouvy, zavazuje se nájemce, že neuplatní vůči pronajímateli žádné nároky stran vypořádání nákladů, které na předmět nájmu vynaložil.

VII.

Speciální ujednání.

1. V souladu s dohodou uzavřenou mezi Městem Jičín, pronajímatelem, MONETA Money Bank, a. s. (dále jen banka) a stávajícím nájemcem umístila banka do prostoru výkladce, nacházejícího se v levém rohu ve vstupu do prodejny, peněžní automat. Peněžní automat je typu OUTDOOR - "skrz zeď". Jeho obslužná část je situována v samostatném prostoru, který byl fyzicky oddělen (příčkou, zdí) od zákaznické části prodejny.
2. Nájemce respektuje dohodu o umístění peněžního automatu a zavazuje se, že umožní osobám určeným bankou nebo jejím zmocněncem provádět jeho údržbu a případnou modernizaci. Spotřeba el. energie bude nájemcem vlastníkovu peněžního automatu přeúčtovávána na základě údajů podružného elektroměru, který byl za tím účelem vlastníkem peněžního automatu osazen.

3. Dále se nájemce zavazuje, že umožní osobám určeným bankou nebo jejím zmocněncem provádět dotaci peněžního automatu hotovostí, a to kdykoliv ve dnech, kdy bude prodejna domácích potřeb otevřena, a v její otvírací době. Mimo otvírací dobu prodejny umožní nájemce dotaci nebo údržbu peněžního automatu po předchozí vzájemné dohodě s osobou pověřenou bankou.
4. Dotační cesta a současně i cesta pro případ údržby bankomatu vede vstupními dveřmi do prodejny, kde uhýbá vlevo přímou cestou k bankomatu. Osoby provádějící dotaci nebo údržbu po skončení činnosti opustí prostory prodejny dveřmi určenými k východu z prodejny. Dotační cesta (cesta pro případ údržby) je vyznačena v situačním plánu, který se stává přílohou č. 1 k této nájemní smlouvě.

VIII.

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. Pronajímatel uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází ve stavbách, které jsou v ochranném pásmu památkové rezervace, a jejich užívání se tak mj. řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
4. 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. Pronajímatelem budou použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka apod.) Osobní údaje nebudou poskytovány do třetích zemí.
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.

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 prvním dnem měsíce následujícího po uzavření nájemní smlouvy.

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

Pronajímatel:

Nájemce:

Článek 3. Stavební úpravy

- 3.1 Budoucí nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady technické zhodnocení a stavební úpravy předmětu nájmu, a to v souladu s projektovou dokumentací zpracovávanou xxxxxxxxxxxx, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, spočívající zejména v osazení nových výkladců včetně dveří s bezbariérovým vstupem, ve výměně podlahových krytin, el. instalace, vzduchotechniky, topení a stavebními úpravami spočívajícími v úpravě dispozice prodejny dle návrhu, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
- 3.2 Budoucí nájemce je oprávněn provést výše uvedené stavební úpravy včetně bezbariérového vstupu do nemovitosti čp. 813 (k předmětu nájmu), jenž je součástí stpč. 178 a vlastník se zavazuje bezúplatně strpět umístění tohoto bezbariérového vstupu do parcely ppč. 1367/1 vše v k. ú. Jičín a to v rozsahu dle projektové dokumentace.
- 3.3 Budoucí nájemce je povinen před podáním žádosti o stavební povolení předložit vlastníku projektovou dokumentaci a cenovou nabídku k odsouhlasení. Budoucí nájemce je oprávněn vlastním jménem požádat stavební úřad o stavební povolení.
- 3.4 V případě, že budou budoucím nájemcem prováděny práce, jejichž potřeba vznikla v důsledku okolností, které budoucí nájemce nemohl předvídat, nebo práce nezbytné k dokončení díla, které nebyly zahrnuty v projektové dokumentaci (popř. zde byly uvedeny práce, ale jejich provedení je nevhodné), nebo jde o práce, které nejsou nezbytné pro provedení díla, ale s dílem bezprostředně souvisí (vše dále jako vícepráce), budou hrazeny na náklady budoucího nájemce. V případě víceprací požadovaných vlastníkem, budou tyto vícepráce hrazeny na náklady vlastníka. Budoucí nájemce je povinen oznámit vlastníkovi zahájení stavebních prací.
- 3.5 V průběhu provádění stavebních úprav včetně provedení technického zhodnocení stavby je budoucí nájemce povinen zajistit konání kontrolních dnů minimálně 1 x týdně a o jejich konání uvědomit vlastníka budovy a budoucího pronajímatele. Zástupce vlastníka budovy a zástupce pronajímatele jsou oprávněni se těchto kontrolních dnů účastnit a nahlížet do zápisů ve stavebním deníku a jsou oprávněni v případě, že jsou stavební práce prováděny v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, tyto práce přerušit či pozastavit, do doby odstranění závad.

- 3.6 Vlastník je oprávněn kontrolovat dílo v každé fázi jeho provádění. Jedná se zejména o konstrukce a práce, které vyžadují kontrolu před jejich zakrytím. Budoucí nájemce, popř. jeho zhotovitel je povinen vyzvat vlastníka písemně k prověření zakrývaných konstrukcí v průběhu výstavby 3 pracovní dny předem.
- 3.7 Budoucí nájemce a vlastník objektu se dohodli, že se budoucí nájemce bude podílet na úhradě nákladů na technické zhodnocení stavby ve výši max. 1,1 mil. Kč za podmínek uvedených za podmínek uvedených v čl. 3 bodu 3.4. této smlouvy a zbývající odsouhlasená část nákladů bude započtena formou sníženého nájemného po dobu 6 let trvání nájemního vztahu, počínaje dnem účinnosti vlastní nájemní smlouvy. Náklady jsou bez DPH.
- 3.8 Budoucí nájemce se zavazuje vlastníkovi předat nejpozději při kolaudaci kopie smlouvy o dílo se zhotovitelem včetně kopií faktur za práce prováděné v souvislosti s touto smlouvou.
- 3.9 Vlastník objektu i budoucí pronajímatel se zavazují poskytnout budoucímu nájemci součinnost potřebnou k získání příslušných povolení a vyjádření odborných orgánů statní správy apod. za předpokladu, že budou k provedení úprav předmětu nájmu nezbytná.
- 3.10 Budoucí pronajímatel se zavazuje v průběhu stavebních úprav prováděných budoucím nájemcem zajistit na základě vlastní smlouvy a na vlastní náklady uzavřené s vybraným dodavatelem výměnu stoupacích rozvodů – odpadů.
- 3.11 Budoucí nájemce respektuje dohodu o umístění peněžního automatu MONETA Money Bank, a. s. a zavazuje se, že i v průběhu provádění stavebních úprav v předmětu nájmu umožní osobám určeným bankou nebo jejím zmocněncem provádět údržbu a dotaci předmětného peněžního automatu hotovostí, a to kdykoliv ve dnech, kdy budou v předmětu nájmu přítomni pracovníci provádějící úpravy. Mimo tuto dobu prodejny umožní budoucí nájemce dotaci nebo údržbu peněžního automatu po předchozí vzájemné dohodě s osobou pověřenou bankou.
- 3.12 Ujednání o právech a povinnostech vyplývajících pro budoucího nájemce ze smluvního vztahu o umístění bankomatu bude obsahovat vlastní nájemní smlouva.
- 3.13 Budoucí nájemce se zavazuje, že před podpisem vlastní nájemní smlouvy předá budoucímu pronajímateli kolaudační rozhodnutí včetně všech výchozích revizí a zkoušek zařízení.
- 3.14 Budoucí pronajímatel se zavazuje zajišťovat veškeré revize a zkoušky zařízení umístěných ve společných prostorách domu. V předmětu nájmu zajistí pronajímatel v souladu s platnou právní úpravou revize elektro. Budoucí nájemce zajistí pravidelné provádění revizí elektrozařízení vč. prodlužovacích elektrických šňůr a kabelů, které v předmětu nájmu instaloval, a to v rámci plnění povinností vyplývajících pro něho z ust. zák. č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, týkající se BOZP. V souladu s ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění je povinností nájemce zajištění požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti vč. revize hasicích přístrojů umístěných v předmětu nájmu.

Článek 4.

Budoucí nájemné a úhrada služeb s nájmem spojených

- 4.1 Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit ročně 1.700,- Kč za 1 m² podlahové plochy, tj. celkem 487.050,-Kč (slovy: Čtyřistaosmdesátsedmtisícsepadesátkorunčeských) ročně **při stávající výměře předmětného prostoru v rozsahu 286,5 m²**. S odkazem na čl. 3 odst. 3.6 bude po dobu 6 let počínaje dnem účinnosti nájemní smlouvy nájemné sníženo dle přílohy č. 1 k této smlouvě.

- 4.2 Budoucí pronajímatel se zavazuje upřesnit výměru předmětného nebytového prostoru podle jeho skutečného zaměření při kolaudaci provedených stavebních úprav. Spolu s upřesněním výměry dojde i k upřesnění výše roční platby nájemného a jeho měsíčních splátek ve vlastní nájemní smlouvě.**
- 4.3 Nájemné bude splatné měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za nějž bude nájemné hrazeno. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně převodem na účet budoucího pronajímatele, uvedený shora.
- 4.4 Spolu s nájemným bude budoucí nájemce hradit na účet budoucího pronajímatele formou měsíčních záloh náklady na služby, které budou poskytovány spolu s užíváním předmětu nájmu, a to konkrétně zálohy za dodávku tepla, TUV, vody, úhradu stočného, jakož i případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Vyúčtování služeb bude prováděno 1 x ročně po skončení zúčtovacího období, nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku. Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře). Budoucí nájemce bude oprávněn, po předchozím oznámení budoucímu pronajímateli, nahlédnout do všech podkladů sloužících pro vyúčtování, a shledá-li to za nutné, požadovat na svůj náklad jejich kopii.
- 4.5 Budoucí nájemce bere na vědomí, že výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičina 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 o inflaci dojde nejdříve ke dni **1. 7. 2023**, a to za předpokladu, že rada města zvýšení nájemného skutečně schválí.
- 4.6 Budoucí pronajímatel se zavazuje předat předmětné nebytové prostory budoucímu nájemci na základě jednoduchého předávacího protokolu, a to po vydání příslušného povolení ke stavebním úpravám stavebním úřadem za účelem provádění stavebních prací.

Článek 5.

Závěrečná ustanovení

- 5.1 Pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy, které tato smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této smlouvy jednoznačně nevyplývá.
- 5.2 Práva a povinnosti vlastní nájemní smlouvy neupravené touto smlouvou budou předmětem dohody smluvních stran ke dni uzavření vlastní nájemní smlouvy.
- 5.3 Změny nebo doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného smluvními stranami.
- 5.4 Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem, dále obecně závaznými právními předpisy v platném znění.
- 5.5 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a

o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. **Zveřejnění zajistí Město Jičín.**

- 5.6 Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této smlouvy veškerou potřebnou součinnost. Budoucí pronajímatel se zavazuje předat ke dni podpisu této smlouvy o budoucí nájemní smlouvě budoucímu nájemci klíče od předmětného nebytového prostoru.
- 5.7 Budoucí pronajímatel se zavazuje předložit návrh vlastní nájemní smlouvy budoucímu nájemci k podpisu nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy nájemce doručí pronajímateli písemné oznámení o tom, že získal příslušná povolení s užíváním stavby (např. kolaudační souhlas).
- 5.8 Budoucí nájemce se zavazuje provést stavební úpravy dle čl. 3 odst. 1 do šesti měsíců od vydání příslušného povolení stavebního úřadu, nejpozději však do 31. 12. 2021, jinak tato smlouva o budoucí nájemní smlouvě zanikne. Náhrada účelně vynaložených nákladů kterýmkoliv z účastníků tohoto smluvního vztahu, pokud mu takové náklady vzniknou, půjde za každým účastníkem zvlášť.
- 5.9 Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom pare obdrží Město Jičín, budoucí pronajímatel i budoucí nájemce. Smluvní strany prohlašují, že smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosté omylu, a na důkaz toho připojují jejich zástupci své podpisy.

V Jičíně dne

V Litomyšli dne

za Město:

za Budoucího nájemce:

.....
JUDr. Jan Malý
starosta Města

.....
XXXXXXXXXXXXX
ředitel rozvoje

V Jičíně dne

za Budoucího pronajímatele:

.....
Ing. Pavel Bílek, ředitel společnosti