

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, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 Ing. Pavlem Bílkem, ředitelem společnosti
IČO: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 107400334

a

Nájemce: Fotograf Jakub Podobský s.r.o., Barákova 206, Nové Město, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 46766, zastoupená Jakubem Podobským, jednatelem
IČO: 09723986 **DIČ:** CZ09723986
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem objektu čp. 1074 na stp.č. 3198, ul. 17. listopadu 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 uzavřenou mezi ní a vlastníkem objektu dne 1. 5. 2010 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína (120. zasedání ze dne 20. 7. 2022) přenechává pronajímatel nájemci ve 2. NP označeného objektu **nebytový prostor č. 334** – kancelář č. 212 o celkové výměře **31,15 m²** se společným sociálním zařízením za účelem zřízení a provozování **kanceláře pro vedení administrativy a postprodukcí fotografií** v souladu se žádostí nájemce ze dne 28. 6. 2022 a v souladu s předmětem podnikání zapsaným v OR.

II.

Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1. 8. 2022**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **1.500,- Kč/ 1 m² ročně** (tj 46.725,- Kč ročně). **Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za nějž se platí, na shora uvedený účet pronajímatele s variabilním symbolem 107400334.**

roční nájemné	46.725,-- Kč
měsíční splátka	3.894,-- Kč

1. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, úklid spol. prostorů, odvoz odpadků 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.
2. **Ke změně výše zálohy na dodávané služby přistoupí dodavatel 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 výpočetní list nájemci zaslán na adresu sídla společnosti nebo na kontaktní adresu, kterou uvede do zápisu o předání nebytového prostoru, bez většího odkladu po skončení zúčtovacího období. Zálohy v nové výši budou pak nájemcem hrazeny od 2. čtvrtletí příslušného roku (nového zúčtovacího období), t.j. od měsíce dubna.**
3. Pro případ prodlení s úhradou měsíční 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.
4. **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 dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2023.**

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 vypovědi z nájmu nebytového prostoru.
2. Nájemce přebírá nebytový prostor ve stavu, v jakém se nachází ke dni předání bez jakýchkoliv požadavků na jejich změny či úpravy. Bere současně na vědomí, že pronajímatel není povinen předmětné prostory upravovat dle požadavků nájemce a vybavení kanceláře je zcela věcí nájemce.
3. 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.
4. 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.

5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, klienti, popřípadě další 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.
6. 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.
7. 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, zejména pak instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, jakož i odpočet naměřených hodnot.
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, 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 krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Nájemce nesmí ve společných prostorách domu odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých i společných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
10. 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.
11. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ, ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky, českým právním řádem 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 budovou k umístění reklamního zařízení s tím, že **je povinen předem 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 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 však 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. Ujednání o jistotě.

1. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem nebytového prostoru č. 334 v domě čp. 1074, ul. 17. listopadu v Jičíně popsaného v čl. I. vložil ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního sjednaného nájemného, tj. ve výši **11.682,- Kč** jako záruku dodržování podmínek této smlouvy (§ 2254 obč. zák).
2. Nájemce souhlasí s tím, že si pronajímatel ponechá peněžitou jistotu popsanou v odst. 1. 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 a případných záloh na ně; na úhradu nákladů na odstranění škody, kterou pronajímateli nájemce způsobil sám, popřípadě osoby vstupující za ním do předmětného prostoru; popř. na další pohledávky, které pronajímateli za nájemcem vzniknou na základě této smlouvy.
3. 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.

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. 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. 8. 2021**.
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 21. 7. 2022

pronajímatel:

nájemce:

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

.....
Jakub Podobský
jednatel