

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, 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 **DÍČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 990303

Nájemce: **Služby VŠ s.r.o.**, Jičínská 207, 507 43 Sobotka, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu C, vložce 40610, zastoupená jednatelem **Vojtěchem Šulcem**
IČ: 06603700
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „pronajímatel“ a „nájemce“ nebo společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 99 se stp. č. 70, Valdštejnovo náměstí 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 společností a vlastníkem objektu oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína na jejím 8. zasedání dne 8. 2. 2023 přenechává pronajímatel nájemci v I. NP označeného objektu **nebytový prostor vedený pronajímatelem pod č. 303 o celkové výměře 29,90 m²** (nebytový prostor č. 10 – prodejna o výměře 16,40 m², nebytový prostor č. 4 – sklad o výměře 9,30 m² s poměrnou částí společných prostorů a příslušenství o výměře 4,20 m²) za účelem zřízení **prodejni květin a dekorací**, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 30. 1. 2023 a v souladu s předmětem podnikání zapsaném v OR.

II.

Doba nájmu.

Nebytový prostor popsáný v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u**, a to od **1. 3. 2023**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **68.540,- Kč ročně** (t.j. 3.850,-- Kč za 1 m² nebytového prostoru č. 10 ročně a 400,-- Kč za 1 m² nebytového prostoru č. 4 a společných prostorů a příslušenství ročně). **Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách předem, a to vždy**

nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který se nájemné hradí, na shora uvedený účet pronajímatele.

| | |
|--|--------------------|
| ročně nájemné za NP č. 10 | 63.140,- Kč |
| ročně nájemné za NP č. 4 | 3.720,- Kč |
| ročně nájemné za spol. prostory a přísl. | 1.680,- Kč |
| nájemné ročně celkem | 68.540,- Kč |
| měsíční splátka | 5.712,- Kč |

- 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, elektřinu v nebytovém prostoru, náklady na osvětlení společných prostorů a srážkovou vodu). Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).
- Touto smlouvou není řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
- Pro případ prodloužení s úhradou měsíční splátky nájemného, popřípadě dalších peněžitých plateb (vyúčtování služeb apod.) sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodloužení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na předmět této smlouvy a ve vazbě na sjednaná práva a povinnosti je výše úroku z prodloužení přiměřená a neodporuje dobrým mravům.
- 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. 2024.**

IV.

Práva a povinnosti.

- Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy.
- 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.
- 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, 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.
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, prodejem 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 udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude po dohodě s ostatními nájemci zajišťovat rovněž úklid přilehlého chodníku, 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 předmětných nebytových prostorů, především spotřebu el. energie, vodné stočné, srážkovou vodu, odvoz odpadků, 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, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobné znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI. Ujednání o jistotě.

1. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem nebytového prostoru č. 303 v domě čp. 99, Valdštejnovo náměstí v Jičíně popsaného v čl. I. vložil ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši 15.000,- 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.

VII. Další ujednání.

1. 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.
2. 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.
3. 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. 3. 2023**.

VIII. Závěrečná 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 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.
4. **Pronajímatel uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází ve stavbách, které jsou v Městské památkové rezervaci Jičín, a jejich užívání se tak mimo jiné řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.**
5. 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. Pronajímatelem budou použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (pošta, banka apod.).

6. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemných chronologicky číslovaných dodatků ke smlouvě.
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 13. 2. 2023

pronajímatel:

nájemce:

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

.....
Vojtěch Šulc
jednatel