

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, vložce 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**
IČO: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 201800301

Nájemce: pan **Pavel Krupka**, r.č. 590525/1132, bytem 506 01 Jičín, Štrauchova 565
IČ: 63573041
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

I. Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů – objektu občanské vybavenosti na stp. č. 2253 v areálu bývalého zahradnictví, ul. Pod Koželuhu 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. Objekt 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 16. zasedání ze dne 13. 5. 2015 přenechává pronajímatel nájemci v 1. NP shora označeného objektu nebytový prostor č. 301 o celkové výměře **29,40 m²** za účelem provozování skladu elektro materiálu, a to v souladu s oprávněními v živnostenském listu vydaném Okresním úřadem Jičín – okresním živnostenským úřadem dne 6. 12. 1999 pod č.j. ŽÚ/0-1274/99-2/159873.

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. 7. 2015**.

III. Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném v celkové výši **5.145,-- Kč ročně** (tj 175,-- Kč za 1 m² 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 **5.145,-- Kč**
čtvrtletní splátka **1.286,-- Kč**

2. Náklady na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie atp.), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, budou nájemci účtovány dle skutečnosti na základě samostatné smlouvy o poskytování služeb, respektive smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie.
3. Touto smlouvou není řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
4. Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodlení.
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 nejdříve ke dni 1. 7. 2016.**

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 výpovědi z nájmu nebytového prostoru.
2. 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 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 dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. 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.
4. 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, 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 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.
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, 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 zajišťovat rovněž celoročně úklid bezprostředního okolí pronajatého prostoru vč. přístupové cesty, na niž 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 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.
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 umístit na nemovitosti v přiměřeném rozsahu, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, štíty, návěští a podobné 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. 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 podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že údaje konkretizující jeho osobu, např. jméno, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, adresa bydliště apod. mohou být pronajímatelem shromažďovány a použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (např. pošta, banka apod.).
2. **Pronajímatel a nájemce uzavírají tímto dohodu o ukončení smluvního vztahu založeného nájemní smlouvou ze dne 31. 5. 2007, jejímž předmětem je nájem nebytového prostoru v objektu bývalé kotelny Husova I o výměře 78 m², a to ke dni 30. 6. 2015. Označený nebytový prostor předá nájemce pronajímateli vyklizený s přihlédnutím k běžnému opotřebení dne 30. 6. 2015.** Nájemce se současně zavazuje uhradit pronajímateli náklady na služby, které mu byly do předmětného prostoru pronajímatelem dodány, a to bezprostředně poté, co mu budou po skončení zúčtovacího období vyúčtovány.
3. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.
4. 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.
5. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
6. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují jejich oprávnění zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 14. 5. 2015

P r o n a j í m a t e l :

N á j e m c e :

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

.....
Pavel Krupka