

Nájemní smlouva

Jičín, Tylova čp. 1119

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**
IČ: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 1011190311

Nájemce: **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, zastoupená **Ing. Jaroslavem Sukem**, ředitelem Úseku nákupu a služeb a **Bc. Romanem Hojným, MBA**, ředitelem Agentury východní Čechy zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1897 sídlo: 186 00 Praha 8, Pobřežní 665/21
IČ: 47116617 **DIČ:** CZ47116617
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

Kontaktní adresa: Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group, Agentura východní Čechy, tř. Míru 94, 530 02 Pardubice

I. Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 1119, který je součástí stavební parcely č.3803 v Jičíně, ulice Tylova. Nemovitost je zapsána na LV 10001 vedeném pro obec a k. ú Jičín - Staré Město u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. V souladu s ustanoveními Smlouvy o správě nemovitostí uzavřené s Městem Jičín je obchodní společnost Správa nemovitostí města Jičína, a.s., oprávněna vlastním jménem uzavřít nájemní smlouvu, jako pronajímatel.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína na jejím 78. zasedání dne 18. 1. 2017 přenechává pronajímatel nájemci k poskytování pojišťovacích služeb podle zákona o pojišťovnictví v platném znění a k poskytování a výkonu činností s poskytováním pojišťovacích služeb souvisejících v I. nadzemním podlaží shora označeného objektu nebytové prostory (halu) o výměře 42,28 m² k poskytování služeb klientům nájemce, jednací místnost o výměře 4,32 m², zázemí pro zaměstnance včetně sociálního zařízení o výměře 8,30 m², nebytové prostory ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 202,01 m² (z toho sociální zázemí 15,86 m²) a část parkovacích ploch (samostatná parkovací stání č. 1 – 3) nacházející se v I. podzemním podlaží pro parkování motorových vozidel nájemce o celkové výměře 35,135 m². Celková výměra pronajímaných nebytových prostorů činí 292,045 m² (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

- Nájemce je oprávněn, včetně svých zaměstnanců a klientů, užívat společné prostory budovy po celou dobu nájmu v rozsahu nezbytném pro řádné a ničím neomezené užívání předmětu nájmu.
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro smluvený účel nájmu. Pronajímatel dále prohlašuje, že budova a předmět nájmu mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva.

II. Doba nájmu.

- Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to od **1. 2. 2017**.

III. Výše nájemného a jeho splatnost.

- Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **2.000,- Kč/1 m² ročně za kancelářské prostory, 400,- Kč/1 m² ročně za sociální zázemí a 1.000,- Kč/1 m² ročně za prostory garážových stání. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený shora ve čtvrtletních splátkách předem, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí.**

Nájemné za nebytový prostor (kanceláře – výměra 232,75 m²):

ročně	465.500,- Kč
čtvrtletně	116.375,- Kč

Nájemné za nebytový prostor (sociální zázemí – výměra 24,16 m²):

ročně	9.664,- Kč
čtvrtletně	2.416,- Kč

Nájemné za garážová stání – výměra 35,135 m²:

ročně	35.135,- Kč
DPH (21%)	7.378,- Kč
ročně s DPH	42.513,- Kč
čtvrtletně	8.784,- Kč
DPH (21%)	1.845,- Kč
čtvrtletně s DPH	10.629,- Kč

Nájemné celkem:

ročně	510.299,- Kč
ročně s DPH	517.677,- Kč
čtvrtletně	127.575,- Kč
čtvrtletně s DPH	129.420,- Kč

Nájemné za měsíce únor a březen 2017 ve výši 86.280,- Kč bude uhrazeno nejpozději do 17. 2. 2017.

2. Služby, které souvisí s užíváním nebytových prostor a s podnikatelskou činností nájemce, hradí nájemce v plné výši. **Dodávka tepla a TUV bude upravena samostatnou smlouvou o dodávce energií. Pronajímatel zajišťuje nájemci v průběhu nájemního vztahu úklid ve společných prostorách objektu vč. společných prostorů v 1. PP (garážová stání), provoz výtahu, dodávku elektrické energie do společných prostorů a dodávku studené vody. Tyto služby se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci po celou dobu nájmu.**
3. Dodávku elektrické energie do nebytového prostoru č. 302 nacházejícího se v I. a II. NP objektu (přehled jednotlivých místností – viz příloha č. 1) si sjedná nájemce s dodavatelem na základě samostatné smlouvy o dodávce. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína. Samostatný odběr některých dalších energií je oprávněn nájemce sjednat jen se souhlasem pronajímatele.
4. Pronajímatel vyúčtuje nájemci náklady spojené s provozem předmětu nájmu poměrným způsobem podle plochy předmětu nájmu k celkové ploše, anebo podle počtu zaměstnanců nájemce, např. světlo ve společných prostorách, výtah a úklid společných prostorů.
5. Vyúčtování služeb pronajímatel provede 1x za rok, a to nejdéle do dvou měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nájemce má právo, po předchozím oznámení pronajímateli, nahlédnout do všech podkladů sloužících pro vyúčtování, a shledá-li to za nutné, požadovat jejich kopii.
6. Pro případ prodloužení s úhradou sjednané splátky nájemného, záloh na služby či vyúčtovaného nedoplatku za dodávku služeb sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení.
7. Pro případ prodloužení s úhradou vyúčtovaného přeplatku za dodávku služeb sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení.
8. **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 o inflaci dojde ke dni 1. 7. 2018. Inflace nebude uplatňována zpětně od počátku roku. K úpravě nájemného přikročí pronajímatel i v případě změny příslušné sazby DPH.**

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, a zavazuje se je v tomto stavu udržovat. 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 výpovědi bez výpovědní doby.
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 je povinen v předmětu nájmu a ve společných prostorách objektu řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. Nájemce není odpovědný za splnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá pronajímatel ze zákona, nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatel zavázal v této smlouvě.
4. Pronajímatel prohlašuje, že objekt čp. 1119 je vybaven hydrantem, vzduchotechnikou s požárními klapkami a hasicími přístroji. Současně prohlašuje, že pravidelně zajišťuje kontroly a revize uvedených předmětů a zařízení. Zajišťuje rovněž předepsané kontroly a revize elektroinstalace, hromosvodů a výtahu.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu a souhrnně v jednom kalendářním roce částka 30.000,- Kč. 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 se zavazuje užívat nebytové prostory s řádnou péčí, zejména dbát toho, aby nedošlo k poškození nebytových prostor, k jejich zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. 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.
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 pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. 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.
9. 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.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Ve společných prostorách domu ani na přilehlém chodníku nesmí nájemce odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. 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 vlastních elektrických přístrojů, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
12. 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 a která ve fotokopii převzal, což níže stvrzuje svým podpisem.

V. Zvláštní ujednání.

1. Nájemce je oprávněn umístit před provozovnu reklamní zařízení s tím, že **je povinen získat příslušná povolení Městského úřadu Jičín, hradit příslušný místní poplatek** 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, návěstí 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. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pro účely výpovědi se za den doručení považuje v souladu s § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění 3. (třetí) pracovní den po odeslání výpovědi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
2. V případě skončení nájmu nebytových prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den příslušné lhůty.
3. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného včetně nákladů 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. 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), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2, odst. 1 citovaného zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru k uveřejnění, s vyloučením, respektive znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
6. Pronajímatel prohlašuje, že k budově je uzavřena pojistná smlouva pro případ živelných škod, kterou uzavřel vlastník, a smlouva na odpovědnost za škodu vzniklou provozní činností, kterou uzavřel pronajímatel.
7. Nájemce prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na movité věci, které jsou součástí vybavení předmětu nájmu a které jsou ve vlastnictví nájemce, a pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s jeho činností.

VII. Závěrečná ujednání.

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného chronologicky číslovaného dodatku 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. **Vzhledem k tomu, že shora označený nájemce je ke dni podpisu této smlouvy stávajícím nájemcem výše popsaného předmětu nájmu, upouští se od fyzického předání předmětných nebytových prostorů a od sepsání předávacího protokolu.**
4. Pronajímatel prohlašuje, že v případě převodu vlastnického práva k objektu čp. 1119 převede vlastník předmět převodu na nabyvatele spolu se všemi právy, povinnostmi a příslušenstvím tak, jak předmět převodu ke dni převodu vlastnického práva sám vlastnil, tedy i se všemi právy a povinnostmi z uzavřených nájemních vztahů.
5. Smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž po 2 pare obdrží pronajímatel i nájemce.
6. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že smlouva je projevem jejich svobodné a vážně míněné vůle, že nebyla sepsána v tísní ani za nápadně výhodných podmínek pro některého z nich, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Ke dni podpisu této smlouvy byl nájemci předán pronajímatelem klíč od prostoru v 1. PP, v němž jsou umístěny rozdělovače ÚT vč. hlavních uzávěrů pro každý pronajatý prostor v objektu, což níže nájemce stvrzuje svým podpisem.

Přílohy:

1. přehled jednotlivých místností

V Jičíně dne 19. 1. 2017

V Praze dne 1. 2. 2017

pronajímatel:

nájemce:

.....
Ing. Pavel Bílek
ředitel společnosti

.....
Ing. Jaroslav Suk
ředitel Úseku nákupu a služeb

.....
Bc. Roman Hojný, MBA
ředitel Agentury východní Čechy