

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

pronajímatel : **Městský bytový podnik Jičín**, zapsaný v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr., vložka 61
zastoupený ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**
sídlo : Komenského nám. 46, 506 01 Jičín
IČO : 651 97 721
DIČ : CZ65197721
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Jičín
č.ú.: 463690247/0100, var. symbol 11190302

a

nájemce : **Jaroslav Volf – WOLF PRO**, zapsaný v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle A, vložka 7453
podnikatel **Jaroslav Volf**, bytem 130 00 Praha 3 - Žižkov, Sudoměřská 862/45
místo podnikání : Hradecká 983, 506 01 Jičín
IČO : 101 36 398
DIČ : CZ5502032437
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Jičín
č. ú.: 284846541/0100

I. Předmět nájmu

Město Jičín je vlastníkem domu čp. 1119 na stavební parcele č.3803 v Jičíně, ulice Tylova. Nemovitost je zapsána na LV 10001 vedeném pro obec a k.ú Jičín, Staré Město u Katastrálního úřadu Jičín .

V souladu s ustanoveními smlouvy o obstarání záležitostí je provozem a správou dotčené nemovitosti pověřen Městský bytový podnik Jičín, který je oprávněn vlastním jménem uzavřít nájemní smlouvu, jako pronajímatel.

O pronájmu shora uvedených nebytových prostor rozhodla rada města na svém 72. zasedání dne 18. 3. 2009.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu **nebytové prostory ve III. nadzemním podlaží** domu nacházející se v levé části III. nadzemního podlaží od vstupu do budovy z průjezdu vedené pod č. **302** o celkové výměře **69,51 m²**, a to kancelář č. 301 o výměře 19,53 m², kancelář č. 302 o výměře 19,02 m², kancelář č. 303 o výměře 20,12 m², sociální zařízení označené č. 305 o výměře 2,73 m² a sociální zařízení označené č. 306 o výměře 2,71 m², chodba č. 304 o výměře 5,40 m². Pronajímatel dále přenechává k užívání nájemci přístupové cesty nezbytné k zajištění činnosti nájemce a jeho zaměstnanců . Tyto cesty však musí zůstat volné.

Spolu s nebytovými prostory nacházejícími se ve III. NP přenechává pronajímatel nájemci **garážové stání č. 11 o výměře 9,60 m²** nacházející se v **I. PP**.

II. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se ve III. NP jako prostory určené k administrativní činnosti, a to konkrétně pro zřízení kanceláře.

Nájemce se zavazuje touto smlouvou pronajímané nebytové prostory užívat v souladu se svojí nabídkou doručenou Městskému úřadu v Jičíně a za účelem zřízení administrativní kanceláře pro obchodní činnosti zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 7453.

III. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nebytové prostory do užívání nájemci **na dobu neurčitou** počínaje dnem **1. 4. 2009.**

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dohodou, popřípadě jej vypovědět bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce, s výjimkou případu, kdy dojde k prodlení s úhradou sjednaného nájmu, úhrady řádně vyúčtovaných služeb nebo k prodlení s úhradou řádně vyúčtovaných doplateků o více než 1 měsíc, aniž by výše vyúčtovaných plateb byla sporná. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 1 měsíc.

Výpovědní lhůta v obou případech počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pro případ skončení nájmu jsou oba účastníci povinni vypořádat vzájemná práva a povinnosti, zejména případné přeplatky a nedoplatky z úhrad nájemného do 14-ti dnů a služeb podle dodavatelů.

IV. Výše nájemného a jeho splatnost

Nájemné za užívání nebytových prostorů nacházejících se ve III. NP se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **2.000,- Kč/ m² / rok, tj celkem 139.020,- Kč.** Nájemné za užívání garážového stání č. 11 nacházející se v I. PP se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **1.000,- Kč/ m² / rok, tj celkem 9.600,- Kč.**

ročně za nebytové prostory ve III. NP	139.020,- Kč
ročně za garážové stání v I. PP	9.600,- Kč
ročně celkem za prostory v I. PP a ve III. NP	148.620,- Kč
čtvrtletně za prostory v I. PP a ve III. NP	37.155,- Kč

Nájemné bude nájemcem hrazeno **ve čtvrtletních splátkách**, a to ve výši **37.155,- Kč** bez DPH na účet uvedený v záhlaví smlouvy **vždy do 5 dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí.**

Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,5 % z příslušné částky za každý den prodlení.

Výše nájemného bude upravována 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 dojde v roce 2009.

V. Úhrada za služby

Služby, které souvisí s užíváním nebytových prostor a s podnikatelskou činností nájemce, hradí nájemce v plné výši.

Dodávka tepla bude upravena samostatnou smlouvou o dodávce energií.

Dodávku elektrické energie do nebytového prostoru č. 302 nacházejícího se ve III. NP sjedná nájemce s dodavatelem (VČE) na základě smlouvy o dodávce.

Samostatný odběr některých dalších energií je oprávněn nájemce sjednat jen se souhlasem pronajímatele.

Pronajímatel vyúčtuje nájemci náklady spojené s provozem pronajímaných nebytových prostor a pozemkových parcel, a to poměrným způsobem podle celkové plochy nebytových prostor k plochám užívaným ostatními nájemci a k plochám užívaným společně anebo podle počtu zaměstnanců nájemce např. světlo ve společných prostorách, úklid společných prostor a úklid společného chodníku. Takto vyúčtuje pronajímatel nájemci zejména vodné a stočné, dodávku tepla, úklid a spotřebu elektrické energie.

Vyúčtování služeb s výjimkou nákladů na úklid společných prostorů, které jsou vyúčtovávány měsíčně, pronajímatel provede 1x za rok, a to nejdéle do konce 1 měsíce po skončení zúčtovacího období.

VI. Užívání nebytových prostor

Provede-li nájemce v době trvání nájemní smlouvy s předchozím písemným souhlasem pronajímatele investiční vnosy do nemovitosti, případně se bude spolupodílet na investičních akcích, týkajících se výstavby a úprav společných prostor v objektu a tyto částky nebudou započteny do nájemného, zavazuje se pronajímatel po projednání s vlastníkem samostatnou dohodou uzavřenou s nájemcem stanovit hodnotu investičního vnosu do zhodnocení předmětu nájmu a způsob vzájemného vypořádání. Nájemce bere na vědomí, že zařízení a vybavení nebytových prostor je řešeno standardním způsobem v souladu s projektovou dokumentací.

Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor, zejména náklady na drobné opravy, údržbu a úklid. Další opravy či úpravy nebytových prostor je oprávněn provádět nájemce jen se souhlasem pronajímatele a na svůj náklad v souladu s ujednáním čl. VI.

Za běžné a drobné opravy, údržbu a úklid se považují činnosti v rozsahu upraveném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nikoli běžných oprav a umožnit před jejich provedením prohlídku pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která na objektu a zařízení vznikne nesplněním oznamovací povinnosti.

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s řádnou péčí, zejména dbát toho, aby nedošlo k poškození nebytových prostor, k jejich zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. V případě poškození nemovitosti oznámí nájemce pronajímateli tuto skutečnost a buď prostory uvede do původního stavu sám nebo uhradí vynaložené náklady pronajímateli.

Nájemce bude dodržovat platné předpisy zejména v oblasti zabezpečení jím užívaných nebytových prostor, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany majetku a požární ochrany.

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.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím oznámení vstup do jím užívaných nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu.

Přenechat předmětné nebytové prostory do podnájmu třetím osobám lze toliko s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Při skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám, které byly v průběhu nájmu se souhlasem pronajímatele provedeny.

VII.

Provozní záležitosti

Pronajímatel se zavazuje nemovitosti pojistit (tzv. živelní pojištění, oheň) po celou dobu trvání nájmu.

Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nikoliv běžné opravy společných prostor v objektu užívaných více nájemci a opravy oznámené nájemcem a týkajících se i dalších nájemců nebytových prostor v budově.

Opravy provedené na náklady pronajímatele, které se týkají opravy společných prostor a které byly vynuceny zaviněním nájemce, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat samostatnou fakturou nájemci. Způsob odstranění takových vad a provedení těchto oprav oznámí pronajímatel před jejich provedením nájemci. Nájemce je oprávněn zajistit provedení těchto oprav vlastním nákladem způsobem dohodnutým s pronajímatelem.

Pronajímatel se zavazuje odstranit závadu na předmětu nájmu v co nejkratším čase po nahlášení nutné opravy nájemcem.

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na poškození věcí, které jsou v jeho vlastnictví a jsou umístěny v pronajímaných nebytových prostorách, jakož i věci, které tvoří jeho zásoby a které souvisejí s jeho provozní činností, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako uživatel telefonní stanice. Pronajímatel potvrzuje, že k pronajatému prostoru je připravena telefonní přípojka. Veškeré náklady spojené se zřízením a provozem účastnického místa ponese nájemce na svůj náklad.

VIII.

Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti z této smlouvy zůstávají po dobu jejího trvání závazná pro obě smluvní strany.

V případě změn příslušných zákonných a prováděcích předpisů bude tato smlouva posuzována podle platných předpisů.

Případné změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnými dodatky po vzájemné dohodě smluvních stran. Dodatky budou chronologicky číslovány.

Tato smlouva, není-li v ní stanoveno jinak, se řídí zák. č. 116/1990 Sb., popř. předpisy novelizujícími či doplňujícími.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou pare majících hodnotu originálu.

Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah smlouvy srozumitelný a že ji uzavírají svobodně a vážně, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jičíně, dne 24. 3. 2009

Ing. Pavel Bílek
ředitel MěBP Jičín

Jaroslav Volf