

Nájemní smlouva
OS26000155

Pronajímatel: **Město Jaroměř**
Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
IČO: 00272728
DIČ: CZ00272728
Číslo účtu: 4626131369/0800
Zastoupené Bc. Janem Borůvkou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Stanislav Cerman**
Sídlo: Česká 5, Cihelny, 551 01 Jaroměř
IČO: 04861361
DIČ: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Právní forma: Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I.
Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku parc. č. 3015/5, o výměře 2 761 m², jehož součástí je stavba č.p. 83, typ stavby: víceúčelová stavba, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání:
 - nebytový prostor v 1. PP o výměře 126,98 m² a v 1. NP o výměře 130,05 m² (celková výměra 257,03 m²) v budově č. p. 83 (v areálu bývalé nemocnice v Jaroměři, ul. Národní) uvedené v odst. 1 tohoto článku.

Přesné vymezení předmětu nájmu je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen souhrnně jako „předmět nájmu“).

3. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání a prohlašuje, že skutečný stav předmětu pronájmu je mu znám. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu s tím, že po stavebních úpravách, včetně všech příslušných revizí a vyjádření v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy, provedených nájemcem na jeho náklady a odpovědnost, bude nájemce předmět nájmu užívat jako fitness centrum. Smluvní strany se dohodly, že uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého ke sjednanému účelu užívání bude investičním nákladem nájemce. Nájemce s tímto postupem souhlasí.
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 5. 2026. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
4. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1. 5. 2026. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny, či technické zhodnocení. Výjimkou jsou stavební práce odsouhlasené touto smlouvou.
5. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou, běžné opravy související s provozem předmětu nájmu a drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
6. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize všech technických zařízení a vybavení nacházejících se v předmětu nájmu, u kterých to příslušné právní předpisy vyžadují. Výsledky revizí je nájemce povinen předložit pronajímateli na vyzvání do 14 dnů od doručení takové výzvy.
8. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
9. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
10. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do / na předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných na / v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

13. Nájemce je povinen zajišťovat v době stavebních prací denně úklid společných částí domu a chodníku před domem a dále zajistit pravidelný a řádný odvoz a likvidaci stavebního i ostatního odpadu, a to v souladu s platnou legislativou.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat noční klid v době od 22.00 hod. do 6.00 hod.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Úplatná doba nájmu započne plynout dnem následujícím po dni ukončení rekonstrukce a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (protokolárním předáním investice pronajímateli dle odst. 3 tohoto článku), nejpozději však dne 30. 4. 2031. Do té doby není nájemce povinen platit sjednané nájemné. Nájemce však nesmí předmět nájmu do doby ukončení rekonstrukce včetně kolaudace provozovat jako fitness centrum.
2. Nájemce provede se souhlasem pronajímatele, který se uděluje touto smlouvou, v předpokládané lhůtě 4 let od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení, záměru, opravy a úpravy předmětu nájmu do výše investice 1 630 000 Kč (slovy milion šest set třicet tisíc korun českých) bez DPH. Rozsah a způsob investice - úprav předmětu nájmu, vyplývá z přílohy č. 2 této smlouvy. Výši investice je nájemce povinen průkazně doložit.
3. Po skončení investice (včetně nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí) do předmětu nájmu předá nájemce předávacím protokolem své dílo – investici, pronajímateli. V protokolu bude přehledně uvedeno vše podstatné pro popis oprav, úprav a technického zhodnocení předmětu nájmu a bude také stanovená konečná částka investice, která bude promítnuta do ročních zápočtů s nájemným, popsaných v odst. 7 tohoto článku.
4. V případě, že nájemce nesplní závazky popsané v odst. 1 až 3 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se tato smlouva ruší ke dni doručení písemného odstoupení s tím, že nájemce nemá právo na zaplacení zhodnocení na předmětu nájmu (prokazatelně vynaložené investiční náklady). S tímto nájemce výslovně souhlasí.
5. V případě skončení nájmu se investice nájemcem do úprav předmětu nájmu v majetku pronajímatele automaticky stane majetkem pronajímatele.
6. Roční nájemné činí 117 000 Kč (slovy sto sedmnáct tisíc korun českých) plus příslušná sazba DPH ročně, v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady nájemného:
 - a) **Období zápočtu investice:**
Nájemné bude do vyčerpání celkové investice hrazeno formou zápočtu proti její hodnotě, a to vždy jednou ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem k 31. 12. se splatností

14 dní. V roce, kdy dojde k úplnému vyčerpání investice, bude zápočet proveden pouze v poměrné výši k měsíci daného roku, kdy bude investice vyčerpána.

b) Období po vyčerpání investice:

Jakmile dojde k úplnému započtení konečné částky investice, končí režim ročního zápočtu nájemného a nájemce je povinen hradit nájemné v penězích, a to v měsíčních splátkách. Měsíční nájemné činí 1/12 částky ročního nájemného uvedené v odst. 6 tohoto článku plus příslušná sazba DPH.

8. Nedojde-li do dne ukončení nájemního vztahu k úplnému započtení proinvestované částky proti nájemnému, nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakékoliv další protiplnění nebo finanční vyrovnání za zbývající část vložené investice.
9. Úhrada měsíčního nájemného v zákonných penězích bude ze strany nájemce hrazena počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž došlo k úplnému započtení konečné částky investice. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 4626131369/0800, s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, na základě nájemní smlouvy, která slouží jako daňový doklad pro provádění pravidelných plateb nájemného.
10. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.
11. Výši celkového nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit podle nárůstů roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, pokud její výše přesáhne 2 %. Zvýšení nájemného bude provedeno s účinností vždy k 1. 4. roku následujícího, po roce, za který byl index vyhlášen.
12. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
13. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
14. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.

Čl. V.

Úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy hradit měsíčně pronajímateli cenu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu formou záloh v následující výši:
 - a) poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, příloha č. 16. 500,- Kč/ plus přísl. sazba DPH
 - b) vodné a stočné (skutečná spotřeba bude určena podle odečtů podružného vodoměru) 100,- Kč/ plus přísl. sazba DPH
 - c) teplo (skutečná spotřeba bude určena podle podlahové plochy, případně podle nainstalovaných měřidel tepla dodavatelskou firmou) 500,- Kč/plus přísl. sazba DPH
 - d) elektrická energie (skutečná spotřeba bude určena podle podružného elektroměru, jehož zřízení zajistí na své náklady nájemce; nájemce je povinen neprodleně po zřízení podružného elektroměru oznámit pronajímateli jeho identifikační číslo a počáteční stav měřidla). 500,- Kč/plus přísl. sazba DPH
2. Zálohy na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu v celkové částce 1600,00 Kč plus příslušná sazba DPH budou ze strany nájemce hrazeny pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, variabilní symbol 260001551. Platba bude prováděna v měsíčních splátkách s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, na základě nájemní smlouvy, která slouží jako daňový doklad pro provádění pravidelných záloh.
3. Na základě zjištění skutečných nákladů bude provedeno roční vyúčtování, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad na přeplatek/nedoplatek se splatností 14 dní od jeho vystavení.
4. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku zálohové platby na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněné měsíční zálohové platby hradit od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše zálohových plateb.

Čl. VI.

Skončení nájmu

1. Nájem může zaniknout z důvodů uvedených v obč. zák., nestanoví-li tato smlouva jinak.

2. Smluvní strany se dohodly, že v období od nabytí účinnosti této smlouvy do okamžiku, kdy v souladu s čl. IV. odst. 1 této smlouvy počne běžet úplatná doba nájmu jsou účastníci oprávnění tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, není-li v odst. 3 tohoto článku uvedeno jinak. V případě takového ukončení nájemního vztahu z důvodu uvedeného v § 2308 písm. a) nebo § 2309 písm. b) občanského zákoníku ztrácí nájemce právo na vyrovnání jeho pohledávky vůči pronajímateli z titulu vložené investice. Poté, co počne běžet úplatná doba nájmu, bude možné tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou dle § 2312 obč. zák., není-li v odst. 3 tohoto článku uvedeno jinak.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana tuto smlouvu písemně vypovědět ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému, změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu.
4. V případě, že příslušný stavební úřad nepovolí změnu stavby za účelem využití předmětu nájmu jako fitness centrum dle Čl. II., odst. 2 této smlouvy do data uvedeného v Čl. IV., odst. 1 této smlouvy, je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy. Nájemce v takovém případě nemá nárok na jakoukoli finanční náhradu za doposud vynaložené náklady a podpisem této smlouvy se takového nároku výslovně vzdává.
5. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu uvést předmět nájmu na své náklady do stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, s výjimkou oprav a úprav předmětu nájmu, které jsou součástí investice dle Čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a vrátit jej pronajímateli vyklizený a nově vybílený. V případě, že nájemce kteroukoliv z uvedených povinností řádně nesplní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Nájemce nemá nárok na jakoukoli náhradu za provedené zhodnocení předmětu nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Nájemce se podpisem této smlouvy takového nároku výslovně vzdává.
6. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu předložit a předat pronajímateli nejpozději v den předání předmětu nájmu veškeré revize, které měl v rámci celého období nájemního vztahu provádět. Pro případ nepředložení těchto revizí ze strany nájemce si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč (slovy pět tisíc Kč) za každou nedoloženou revizi. Tato smluvní pokuta je splatná v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele domáhat se případných škod na nájemci, které vzniknou pronajímateli jednáním či opomenutím nájemce.

7. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že při skončení nájmu poskytne pronajímateli potřebnou součinnost pro přepis odběrných míst na energie (elektřina, plyn), a to ze svého dodavatele na dodavatele pronajímatele, a to pouze v případě zřízení nového odběrného místa nájemcem (tuto skutečnost je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli). Nájemce nesmí sám ukončit smlouvu na odběr energií, což by mohlo mít za následek odpojení odběrného zařízení a zrušení odběrného místa. Pokud by tak přesto nájemce učinil a došlo by k odpojení odběrného zařízení / zrušení odběrného místa, je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré náklady na případné znovuzavedení odběrného místa včetně všech revizí a provedení nutných úprav, které se znovuzavedením souvisí.
9. Užívá-li nájemce i po skončení nájemního vztahu předmět nájmu dále,
 - je povinen (mimo zaplacení smluvní pokuty sjednané v odst. 5 tohoto článku) hradit pronajímateli nájemné dle této smlouvy (jakožto náhradu za bezdůvodné obohacení v podobě užívání předmětu nájmu bez právního důvodu) v poměrné výši za dobu, dokud pronajímateli předmět nájmu nepředá,
 - pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.
10. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VII.

Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu

1. Náklady na změny předmětu nájmu včetně technického zhodnocení hradí pouze nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce se podpisem této smlouvy takového nároku výslovně vzdává.
2. Pronajímatel zvýší hodnotu předmětu nájmu, a to po předání díla - investice na základě předávacího protokolu dle Čl. IV., odst. 3, této smlouvy.
3. V případě, že předmět nájmu bude ke dni odstoupení od smlouvy ve stavu horším než ke dni předání, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu. V případě, že nájemce takto neučiní, provede tak pronajímatel na náklady nájemce.

Čl. VIII.

Stavební úpravy

1. Nájemce svým jménem, na své náklady zajistí do pěti měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu nebo jiné dokumentace, postačuje-li tato podle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a podá jménem pronajímatele jako jeho zástupce na příslušný stavební úřad žádost o povolení záměru, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebně právními předpisy.
2. Před podáním žádosti o povolení záměru na příslušný stavební úřad, musí být rozsah a obsah stavebních oprav a žádosti o povolení záměru odsouhlaseno pronajímatelem, zastoupeným odborem majetku města, jinak je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
3. Výše vynaložených nákladů nájemcem bude uznána maximálně do hodnoty nákladů vyčíslených podle přílohy č. 2 této smlouvy. S tím nájemce i pronajímatel výslovně souhlasí.
4. Případné ostatní náklady nad rámec přílohy č. 2 budou pronajímatelem považovány za neúčelné a budou provedeny bez nároku na jejich úhradu, ledaže budou tyto úpravy provedeny po předchozím písemném schválení pronajímatelem. Všechny změny a opravy se jejich provedením stávají trvalou součástí předmětu nájmu a nájemce je nemůže bez písemného souhlasu pronajímatele z předmětu nájmu odebrat či odstranit.
5. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady na domě, je povinen je na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit.
6. Pronajímatel zmocňuje nájemce k podání žádosti o povolení záměru u příslušného stavebního úřadu a po dokončení stavebních prací o vydání kolaudačního rozhodnutí, v případě, že právní předpisy tuto povinnost ukládají v rozsahu úprav stanovených přílohou č. 2 této smlouvy. Stejnopis pravomocného kolaudačního rozhodnutí je povinen nájemce předložit pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží.

Čl. IX.

Ujednání o rozvazovací podmínce

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 4. 5. 2017 nájemní smlouvu č. NS/OMM-0274/2017, na základě které přenechal pronajímatel nájemci do užívání nebytové prostory o výměře 320,55 m² v 1. NP budovy č. p. 83 popsané v Čl. I. odst. 1 této smlouvy a dne 21.02.2024 nájemní smlouvu č. NJM/OMM-0007/2024, na základě které přenechal pronajímatel nájemci do užívání další nebytové prostory o výměře 202,23 m² nacházející se v 1. NP budovy č. p. 83 popsané v Čl. I. odst. 1 této smlouvy.

2. Vzhledem k tomu, že účastníci nemají zájem na trvání nájemního vztahu dle této smlouvy v případě, že dojde z jakéhokoliv důvodu k zániku nájmu dle nájemních smluv č. NS/OMM-0274/2017 a NJM/OMM-007/2024 uvedených v předchozím odstavci, dohodly se smluvní strany na následujícím ujednání o rozvazovací podmínce:
Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k zániku nájmu dle nájemní smlouvy č. NS/OMM-0274/2017 a nájemní smlouvy č. NJM/OMM-0007/2024 popsanych v předchozím odstavci tohoto článku, pak již nastalé právní účinky dle této smlouvy pominou. V takovém případě zanikají práva a povinnosti účastníků stanovené touto smlouvou.

Čl. X.

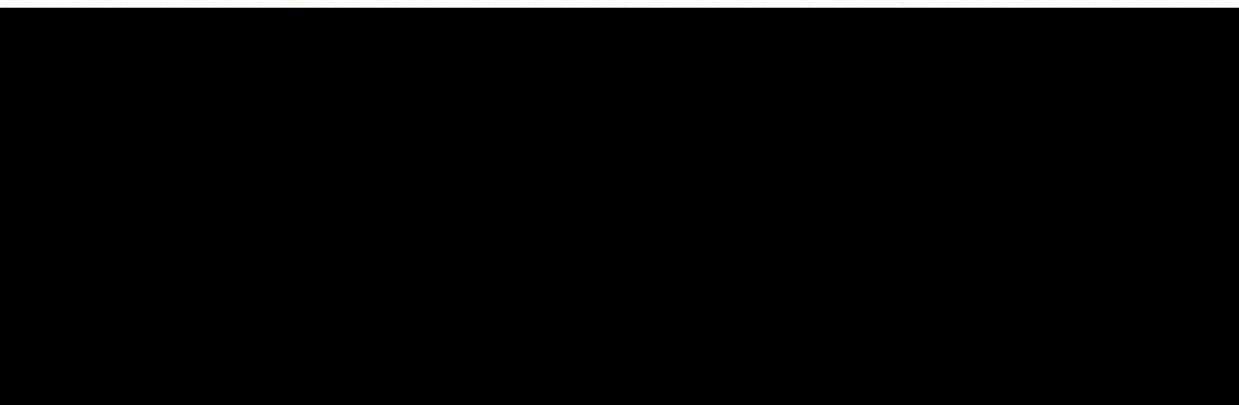
Závěrečné ujednání

1. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně písemně prostřednictvím datové schránky nebo v listinné podobě. Zásilka v listinné podobě musí být doručena prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenu též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejpozději však 3 pracovní dny před sjednaným dnem nabytí účinnosti této smlouvy, odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
7. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dne 1. 5. 2026. Podmínkou nabytí účinnosti smlouvy je její předchozí uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
9. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. V případě jejího vyhotovení v elektronické formě ve formátu .pdf, obdrží každá smluvní strana oboustranně elektronicky podepsaný datový soubor této smlouvy.
10. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
12. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 15. 4. 2026 usnesením č. 0550-10-2026-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
13. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 9. 2. 2026 do 25. 2. 2026.

Přílohy smlouvy:

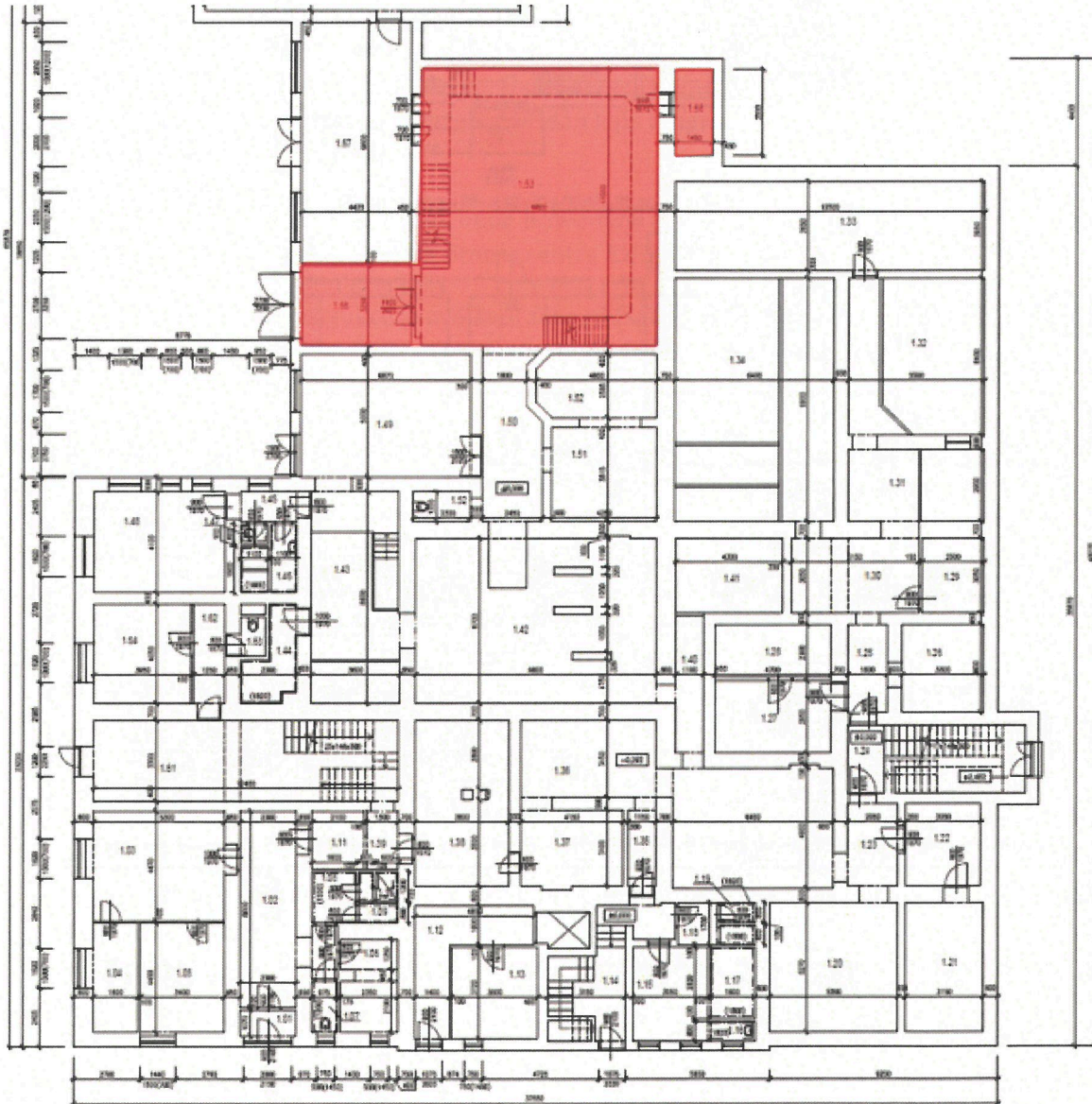
- *Příloha č. 1 – vyznačení předmětu nájmu*
- *Příloha č. 2 – harmonogram prací + cenová nabídka*



Příloha č. 1

 - vyznačení předmětu nájmu

1. PP budovy č. p. 83 (areál bývalé nemocnice Jaroměř)



1. NP budovy č. p. 83 (areál bývalé nemocnice Jaroměř)



PŘÍLOHA – HARMONOGRAM STAVEBNÍCH PRACÍ

Rekonstrukce prostor fitness centra EXTRA GYM

Nebytový prostor v 1. PP o výměře 126,98 m² a v 1. NP o výměře 130,05 m² (celková výměra 257,03 m²) v budově č. p. 83, v areálu bývalé nemocnice v Jaroměři (ul. Národní).

Po podepsání nájemní smlouvy je plánována rozsáhlá rekonstrukce výše uvedených prostor, která by po obdržení stavebního povolení neměla trvat déle než 4 roky. Po dokončení rekonstrukce bude prostor přidán k již fungujícímu fitness centru na výše uvedené adrese.

Prostor bude řádně zkolaudován, bude provedena změna způsobu užívání a následně bude uveden do provozu jako součást fitness centra EXTRA GYM.

Hlavním cílem rekonstrukce je zvětšení zázemí (šaten) pro návštěvníky fitness centra, a tím zvýšení jejich komfortu. Další část prostor bude zrekonstruována a přidána jako nové cvičební prostory.

V zadní části objektu dojde při rekonstrukci k vytvoření přízemí a prvního patra. Tyto prostory budou propojeny schodištěm a oba budou využívány jako cvičební sály. Přidáním crossfitové zóny a boxerské části se předpokládá zvýšení počtu návštěvníků, a tím také potřeba rozšíření prostoru šaten.

Celková částka rekonstrukce je plánována tak, aby nepřesáhla 1 630 000 Kč. (bez dph)

Stavební práce budou probíhat v následujícím pořadí:

- bourací a vyklízeč práce 6 měsíců
- 100 000,-
- usazení překladu 2 měsíce
- 40 000,-
- dokončení vodoinstalace (toalety, voda, topení, prostory šaten) 3 měsíce
- 50 000,-
- montáž podlahy prvního podlaží a usazení schodiště 6 měsíců
- 450 000,-
- výměna oken a vytvoření nouzového východu dle požadavků požárně bezpečnostního řešení 3 měsíců
- 210 000,-
- instalace hydrantu a jeho následná montáž 1 měsíc
- 20 000,-
- kompletní rozvod elektroinstalace 3 měsíce
- 150 000,-
- zapáskování prostoru a natažení stěr perlinkou a lepidlem 4 měsíce

- 60 000,-
- vylití betonové podlahy a srovnání výšek jednotlivých místností
- 120 000,-
- finální úprava stěn (štuk, malba, obklady) 5 měsíců
- 60 000,-
- stropy mineralni podhledy ,sprch sadrokartonové stropy 1 měsíc
- 130 000,-
- motýž klimatizačních jednotek a rekuperace do šaten 2měsíce
- 220 000
- montáž umyvadel a sprch 1 měsíc
- 20 000
- montáž zrcadel 1 měsíc
- montáž zázemí šaten (skříňky, lavice apod.) 1 měsíc
- pokládka pryžových podlah v cvičebních částech 2 měsíce
- kolaudace /případna rezerva pri komplikacich s návaznosti 4 mesice

Na rekonstrukci se budu sám podílat abych co nejvíce snížil výdaje na rekonstrukci a osobně dohlížet na probíhající rekonstrukci, aby byla odvedena v odpovídající kvalitě, kterou si myslím jsem již v minulosti při rekonstrukci původní části Extra gymu docílit

Po dokončení všech stavebních prací, včetně osazení zrcadel a vybavení prostor, bude objekt předložen ke kolaudačnímu řízení. Po úspěšné kolaudaci bude prostor uveden do provozu jako součást fitness centra EXTRA GYM.

Rekonstrukce bude prováděna tak, aby v maximální možné míře nedocházelo k ohrožení bezpečnosti osob a aby byly dodrženy všechny platné stavební, hygienické a požárně bezpečnostní předpisy.