

# 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 8610307330

**Nájemce:** **Rehabilitace Jičín s.r.o.**, Lošřákova 405, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu C, vložka 32798, zastoupená jednatelkou **Blankou Bílkovou**  
**IČO:** 02256045 **DIČ:** CZ02256045  
**Bankovní spojení:** XXXXXXXXXXXXX  
**Číslo účtu:** XXXXXXXXXXXXX

## I.

### Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 861 na stp. č. 2334/1, ul. 17. listopadu 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 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína na jejím 102. zasedání ze dne 16. 7. 2014 přenechává pronajímatel nájemci ve 2. NP shora označeného objektu nebytový prostor č. 307 o výměře 58,36 m<sup>2</sup> ( místnost č. 208 o výměře 48,29 m<sup>2</sup> a poměrná část společné místnosti č. 222 o výměře 10,07 m<sup>2</sup> ) a nebytový prostor č. 330 o výměře 21,22 m<sup>2</sup> ( místnost č. 201 o výměře 21,22 m<sup>2</sup> ) s právem užívat společné příslušenství. Celková výměra obou nebytových prostorů činí 79,58 m<sup>2</sup> . Předmětné nebytové prostory přenechává pronajímatel do užívání nájemci za účelem poskytování masážních, rekondičních a regeneračních služeb, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 18. 6. 2014 a v souladu s předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, VI. 32798.

## 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 v souladu s rozhodnutím Rady města Jičína zpětně ode dne **1. 7. 2014**.

## III.

### Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném v celkové výši **58.286,- Kč ročně**. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele.

### **Nájemné za nebytový prostor č. 307 – výměra 58,36 m<sup>2</sup>:**

ročně	<b>43.432,-- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>10.858,-- Kč</b>

### **Nájemné za nebytový prostor č. 330 – výměra 21,22 m<sup>2</sup>:**

ročně	<b>14.854,-- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>3.713,-- Kč</b>

### **Nájemné za oba nebytové prostory:**

ročně	<b>58.286,-- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>14.571,-- Kč</b>

2. Výše záloh na služby ( vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, úklid spol. prostorů, odvoz odpadků, atp. ), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude rozepsána v evidenčním listě, který nájemce obdrží spolu s touto nájemní smlouvou. Zálohy na služby budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným. Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení zúčtovacího období. Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu ( fakture ). **Ke změně výše zálohy na dodávané služby je pronajímatel oprávněn přistoupit jednostranně, v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem. V této souvislosti bude nový evidenční list nájemci zaslán nejpozději do konce 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Zálohy v nové výši je nájemce povinen hradit od 2. čtvrtletí příslušného roku.**
3. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení.
4. **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 ke dni 1. 7. 2015.**

#### **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, 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 a ve společných prostorách 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 užívat i veřejné prostranství před provozovnou k umístění reklamního zařízení s tím, že **je povinen získat předem příslušná povolení Městského úřadu Jičín** a plnit podmínky stanovené Radou města Jičína k umístění reklamního zařízení.
2. Pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele je nájemce oprávněn umístit v přiměřeném rozsahu na nemovitosti, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, štíty, návěští a podobná znamení.

**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 prohlašuje a současně svým podpisem potvrzuje, že údaje uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku, který poskytl vlastníkovému domu čp. 861 spolu se žádostí o pronájem předmětného prostoru, odpovídají skutečnosti. Současně se zavazuje seznámit pronajímatele s každou změnou údajů v obchodním rejstříku, a to nejpozději do 1 týdne od jejich provedení.
2. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.
3. 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.
4. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
5. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují jejich oprávnění zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 17. 7. 2014

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

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

.....  
**Blanka Bílková**  
jednatelka

