

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**
IČ: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 10740317

Nájemce: **REPO Jičín s.r.o.**, ul. 17. listopadu 1074, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 32778, zastoupená v souladu s dohodou jednatelů **MUDr. Andreou Fraňkovou**
IČ: 02300737 **DIČ:** CZ02300737
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 1074 na stp. č. 3198, 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 38. zasedání ze dne 2. 12. 2015, jímž udělila souhlas s převedením nájmu k nebytovému prostoru č. 317 o celkové výměře 117 m² nacházejícímu se ve 3. NP objektu čp. 1074, ul. 17. listopadu v Jičíně v souvislosti s převodem podílů dosavadních společníků společnosti REPO Jičín s.r.o., IČ 02300737, ul. 17. listopadu 1074 v Jičíně Marie Veselé, Jičín, Evy Kučerové, Jičín a Lenky Blažkové, Bradlecká Lhota na nové společníky - vlastníky společnosti REPO Jičín s.r.o., IČ 02300737, ul. 17. listopadu 1074 v Jičíně, a to jmenovitě MUDr. Andrea Fraňková, s.r.o., IČ: 03584259, B. Smetany 1184, Čelákovice, NONSTOPMEDIC, s.r.o., IČ: 24288781, B. Smetany 1184, Čelákovice a Orthopa, s.r.o., IČ: 28774302, Husova 62, Jičín (viz. notářský zápis o rozhodnutí valné hromady a smlouva o převodu podílu ze dne 10. 11. 2015), přenechává pronajímatel shora označenému nájemci do užívání **nebytové prostory č. 317 o celkové výměře 117 m²** (místnosti č. 311 o výměře 28,50 m², č. 312 o výměře 15,50 m², č. 313 o výměře 19,10 m², č. 314 o výměře 23,80 m², č. 315 o výměře 7,50 m² a č. 316 a) b) c) o výměře 22,60 m²) nacházející se ve 3. nadzemním podlaží předmětného objektu (dále též jen "předmět nájmu"). Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k podnikání nájemce. Předmětné prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem provozování zdravotní rehabilitace v rámci předmětu činnosti v souladu s oprávněními v Rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení, které se stane nedílnou součástí této smlouvy, a v souladu s předmětem podnikání zapsaném v obchodním rejstříku.

II.

Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1. 1. 2016**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **827,42 Kč /1m² 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 celkem	96.808,-- Kč
čtvrtletní splátka nájemného	24.202,-- Kč

2. Pronajímatel prohlašuje, že s ohledem na schválené snížení nájemného za nebytový prostor č. 317 oproti Radou města stanovenému nájemnému za nebytové prostory ve výši 1.500,-- Kč/ m²/rok, představuje tato sleva na nájemném poskytnutí podpory de minimis ve výši **78.692,-Kč** v každém roce po dobu trvání této smlouvy, a to ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (publikováno v Úředním věstníku EU, dne 24.12.2013, v částce L 352), od. Za den poskytnutí podpory de minimis se považuje s ohledem na účinnost nájemní smlouvy vždy 1. leden daného roku.

Nájemce prohlašuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis, zejména, že poskytnutím této podpory nedojde k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry veřejné podpory, a že v posledních 3 letech mu nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této smlouvy překročila maximální částku povolenou právními předpisy ES upravujícími oblast veřejné podpory.

3. 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 se zavazuje nájemce uhradit ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným.** Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení zúčtovacího období.
4. Ke změně výše záloh 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.
5. Pro případ prodlení s úhradou jakékoli čtvrtletní splátky nájemného, zálohy na služby nebo vyúčtovaného nedoplatku za služby, sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3% z příslušné platby za každý den prodlení; smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit oproti písemné výzvě pronajímatele k jejímu zaplacení, do 7 dnů ode dne doručení takové výzvy.
6. **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. 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 úpravy 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 lékaři – specialistovi, a to pouze ve vymezené ordinační době, která byla dohodou smluvních stran stanovena v týdnu vždy na celé úterý. V případě sjednání tohoto podnájmu je nájemce povinen předat pronajímateli 1 pare podnájemní smlouvy nejpozději do 1 týdne po jejím podpisu. Pokud tak neučiní, bude sjednaný podnájem považován za nepovolený a postup nájemce bude chápán jako závažné porušení nájemní smlouvy. Není-li v podnájemní smlouvě sjednána kratší doba trvání podnájemního vztahu, platí, že podnájemní vztah končí vždy se vztahem nájemním.
8. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, nesmí 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.
9. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Ve společných prostorách objektu čp. 1074 nesmí nájemce odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
10. 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.
11. 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 příslušná povolení Městského úřadu Jičín** 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 adresátovi.
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. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného 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. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. II. smlouvy, tj. dnem 1. 1. 2016. Byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
4. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují její zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 16. 12. 2015

V Jičíně dne 16. 12. 2015

pronajímatel:

nájemce:

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

.....
MUDr. Andrea Fraňková
jednatelka