

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 7200301

Nájemce: **INTERIÉR - TEX s.r.o.**, Soudná 52, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu C, vložce 41716, zastoupená jednatelkou **Terezou Chvalinovou**
IČ: 07112041 **IČ:** CZ07112041
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 72 se stp. č. 85, Palackého ul. 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 uzavřenou s vlastníkem domu dne 1. 5. 2010 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína na jejím 122. zasedání dne 13. 6. 2018 přenechává pronajímatel nájemci v I. a II. NP označeného objektu nebytový **prostor č. 301** o celkové výměře 301 m² za účelem provozování prodejny textilu, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 16. 5. 2018.

II.

Doba nájmu.

Nebytový prostor popsany v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to od **1. 7. 2018**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **312.460,- Kč ročně** (t. j. 1.060,- Kč za 1 m² ročně z výměry 291 m² – prodejna s příslušenstvím a 400,- Kč za 1 m² z výměry 10 m² - kancelář v 1. poschodí ročně). **Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který se nájemné hradí, na shora uvedený účet pronajímatele.**

roční nájemné z výměry 291 m²
roční nájemné z výměry 10 m²

308.460,- Kč (prodejna)
4.000,- Kč (kancelář)

roční nájemné celkem
měsíční splátka nájemného

312.460,- Kč
26.038,- Kč

2. Náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (vodné stočné, čištění komínů apod.), budou účtovány dle skutečnosti, a to při ročním zúčtování. Splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).
3. Touto smlouvou není řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
4. 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.
5. **Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína 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 nájemného dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2019.**

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 důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy.
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.
3. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., 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 všech technických zařízení, 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. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude po dohodě s ostatními nájemci zajišťovat rovněž úklid přilehlého chodníku, na němž 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 předmětných nebytových prostorů, především spotřebu el. energie, vodné stočné, srážkovou vodu, odvoz odpadků, 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. Pronajímatel prohlašuje, že s ohledem na schválené snížení nájemného za část nebytového prostoru - kancelář (10 m²) oproti Radou města stanovenému nájemnému za nebytové prostory v dané lokalitě ve výši 1.600 Kč/ m²/rok, představuje tato sleva na nájemném poskytnutí podpory de minimis ve výši **12.000,-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 s ohledem na účinnost nájemní smlouvy považují tyto dny: 1. 7. 2018 (ve výši **6.000,- Kč**), dále pak vždy 1. leden daného roku.
2. Vzhledem k tomu, že ani nájemné ze zbývajících výměry nebytového prostoru (291 m²) nedosahuje Radou města stanovené výše pro danou lokalitu (1.600 Kč/ m²/rok), představuje sleva na nájemném poskytnutí podpory de minimis ve výši **157.140,-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 považují s ohledem na účinnost nájemní smlouvy tyto dny: 1. 7. 2018 (ve výši 78.570,- Kč) a dále pak vždy 1. leden daného roku. Celkově tak sleva na nájemném poskytnutí podpory de minimis v každém roce trvání nájemní smlouvy dosahuje výše **169.140,- Kč**.
3. 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 těchto 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.

VI.

Další ujednání.

1. 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 v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
2. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem. **1. 7. 2018.**

VII.

Závěrečná 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, návěští a podobné znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. **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.**
4. Zástupce nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byla poskytnuta informace o zpracování osobních údajů pronajímatelem jako správcem osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), pro účely uzavření a plnění této smlouvy v rozsahu jméno, příjmení, popř. datum narození, bydliště, telefon, e-mail osob jednajících za obchodní společnost - nájemce po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Údaje budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám. Pronajímatelem budou použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (pošta, banka apod.). Osobní údaje nebudou poskytovány do třetích zemí.
5. 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.
6. V případě skončení nájmu nebytových prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemci zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

7. 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.
8. Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že údaje konkretizující jeho osobu, např. jméno, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, adresa bydliště apod. mohou být pronajímatelem shromažďovány a použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (např. pošta, banka apod.).
9. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného chronologicky číslovaného dodatku ke smlouvě.
10. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
11. 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.

V Jičíně dne 14. 6. 2018

pronajímatel:

nájemce:

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

.....
Tereza Chvalinová
jednatelka