

# S M L O U V A

o nájmu části nemovitosti uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „ObčZ“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „Smlouva“):

**Obchodní firma:** CREAM SICAV, a.s.  
**Investiční část**  
**se sídlem:** Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4  
**IČ:** 285 45 320  
**DIČ:** CZ28545320  
**zastoupena:** Ing. Martinem Jarolímem, MBA, členem představenstva  
Mgr. Romanem Švecem, členem představenstva  
**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122**  
**bankovní spojení:** OBERBANK, a.s., číslo účtu 2131100983/8040  
**telefon + fax:** 573 776 776  
**e-mail:** obchod@creamre.cz

- dále jen „pronajímatel“

**Název:** Město Rumburk  
**se sídlem:** Rumburk 1, Třída 9. května 1366/48  
**IČ:** 002 61 602  
**DIČ:** CZ00261602  
**zastoupena:** Jiřím Pimparou, místostarostou  
**bankovní spojení:** Komerční banka, a.s., číslo účtu 78-5141630287/0100  
**telefon + fax:** 607 088 234  
**e-mail:** jiri.pimpara@rumburk.cz

- dále jen „nájemce“

## Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, na LV č. 346, pro okres, obec a k.ú. Rumburk, a to pozemku parc. č. 4, jehož součástí je budova č.p. 1386 (dále jako „Nemovitost“). Budova se nachází na adrese třída 9. května 1386/50.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou část Nemovitosti – prostory nacházející se v Nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy (dále jako „Nebytové prostory“), a to:
  - označení Nebytových prostor: 4.04, 4.05
  - umístění Nebytových prostor: 4.NP
  - o celkové výměře: 44,96 m<sup>2</sup>

Celková výměra pronajatých Nebytových prostor činí 44,96 m<sup>2</sup>.

Pronajaté Nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy.

3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.

## **Článek II. Účel nájmu**

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je zřízení kancelářských prostor.
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor; ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.
3. V případě, že účel užívání Nebytových prostor stanovený v kolaudačním souhlasu (nebo obdobném dokumentu jej nahrazujícím), nesouhlasí s účelem užívání sjednaným v odst. 1 tohoto článku, zavazuje se nájemce zajistit na vlastní náklady vydání kolaudačního souhlasu popř. jiného souhlasu se změnou užívání Nebytových prostor, na základě kterého bude možno užívat Nebytové prostory k účelu sjednanému v odst. 1 tohoto článku. V tomto případě se nájemce zavazuje předat pronajímateli veškeré rozhodnutí, stanoviska, souhlasy atd. (či jejich kopie), příslušných správních orgánů souvisejících s Nebytovými prostory, revizní zprávy a doklady o montáži vyhrazených technických a požárně bezpečnostních zařízení, a to bez zbytečného odkladu poté, co je obdrží, a to vše nejpozději do 2 měsíců od podpisu smlouvy. Zároveň s těmito doklady nájemce předá jedno pare kompletní projektové dokumentace, vztahující se k Nebytovým prostorům a také kompletní projektovou dokumentaci v elektronické podobě na nosiči dat. Neoddělitelnou součástí projektové dokumentace je Požárně bezpečnostní řešení stavby.

## **Článek III. Doba nájmu**

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2019 do 31. 12. 2021**.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 10-ti denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci a to z některého z těchto důvodů:
  - a) je-li nebo ocitnul-li se nájemce po dobu delší než 14 dní v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor nebo jeho části;
  - b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
  - c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úprav Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
  - d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
  - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nacházejí, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nacházejí;
  - f) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
  - g) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení

nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;

- h) poruší-li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
  - i) poruší-li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI.
4. Nájem Nebytových prostor může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemohl předvídat;
  - b) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor.
5. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této Smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 (dále též jako „CREAM Real Estate, s.r.o.“), vyplývající ze smlouvy o dodávce medií a poskytování služeb spojených s nájmem Nebytových prostor ze dne 2.8.2018, na základě které společnost CREAM Real Estate, s.r.o. poskytuje nájemci služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy; v tomto případě je výpovědní doba 10ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena a to jen z těchto výpovědních důvodů:
- a) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu nebo znemožňuje řádné a klidné užívání pronajatých Nebytových prostor;
  - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorech, kterou není povinen provést nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne nájemci k užívání náhradní prostory;
  - c) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně nájemce, stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu má nájemce ve smyslu občanského zákoníku nárok na slevu na nájemném a také nárok na náhradu škody případně vzniklé s nemožností dané prostory užívat.

#### Článek IV. Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu, se sjednává takto:
  - a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí 90.000,- Kč za rok
  - b) Měsíční nájemné činí 7.500,- Kč

2. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného, splatné vždy nejpozději k desátému dni běžného kalendářního měsíce a to na základě splátkového kalendáře, jenž tvoří přílohu této Smlouvy a je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 31. 3. daného kalendářního roku. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář na nájemné pro období trvajícím od 1.1.2019 do 31. 3. 2020, který bude účinný od 1.1.2019 a také nejpozději k tomuto dni bude nájemci doručen. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u plateb nájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci.

V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.

3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel doručí nájemci nový splátkový kalendář a sdělí mu rozsah zvýšení nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že s tímto novým splátkovým kalendářem doučtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Pokud nejpozději do 30.6 příslušného kalendářního roku nebude doručen splátkový kalendář obsahující navýšení nájemného o inflaci za předchozí rok, má se za to, že pronajímatel toto navýšení provádět nebude.

4. V případě, že by se snad stalo, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku služeb, je nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného.
5. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy finanční jistotu ve výši 15.000,- Kč, která bude po řádném ukončení nájemního vztahu vrácena zpět nájemci. V případě, že nájemce neuhradí včas sjednané nájemné či jakoukoli jinou platbu dle této Smlouvy, je pronajímatel oprávněn složenou jistotu použít k úhradě dlužného nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, případně její části. V takovém případě je nájemce povinen

doplnit jistotu do původně poskytnuté výše, a to ve lhůtě do deseti dnů ode dne oznámení pronajímatele o použití jistoty, případně její části. Pronajímatel je též oprávněn použít jistotu k úhradě příslušenství a případně sjednaných smluvních pokut. Obě smluvní strany se dále dohodly, že neuhrazení finanční jistoty, její části nebo případné nedoplnění finanční jistoty, se pro účely této Smlouvy považuje za zvlášť závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 3 této Smlouvy.

6. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
7. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
  - a) úhradu dlužného nájemného;
  - b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
  - c) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

#### **1. Pronajímatel je povinen:**

- a) předat nájemci Nebytové prostory v dohodnutém stavu v souladu čl. II této smlouvy; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. V případě, že by tomu tak nebylo, bude z jeho strany v souladu s čl. II této smlouvy zajištěna změna užívání Nebytových prostor k ujednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol;
- b) v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.
- c) předat nájemci nejpozději při podpisu této Smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se Nebytové prostory nacházejí (dále jen jako „Průkaz energetické náročnosti“). Nájemce tímto prohlašuje, že mu byl pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a předán Průkaz energetické náročnosti.

Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše maximálně 10.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorách v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek<sup>1</sup> jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie<sup>2</sup>, v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
- f) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení v pronajatých prostorech s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy;
- g) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- h) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- i) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- j) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně; pokud jde omezení nájemce v užívání prostor a zejména jeho s tím související nárok na slevu na nájemném, platí ustanovení občanského zákoníku (§ 2208 odst. 1. věta první)

<sup>1</sup> Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

<sup>2</sup> Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor; pokud jde o omezení nájemce v užívání prostor a zejména jeho s tím související nárok na slevu na nájemném, platí ustanovení občanského zákoníku (§ 2208 odst. 1. věta první)
- l) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorech proti odcizení; přičemž pronajímatel souhlasí s montáží zabezpečovacího zařízení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;
- m) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
- n) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
- o) zajistit vypracování provozního řádu Nebytových prostor, jenž bude v souladu s provozním řádem nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, apod.). V případě, že nájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 3 měsíců od podpisu této Smlouvy, považuje se to za zvlášť závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 3 této Smlouvy;
- p) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady
- q) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- r) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit ve své provozní době dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
- s) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorech uskladní ve vhodných komerčních prostorech, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.
2. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní-li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce

může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených výdajů.

3. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, atd.) nebudou nájemci poskytovány pronajímatelem, s výjimkou těch služeb, jejichž poskytování pronajímatelem je výslovně dohodnuto. Smluvní strany se dohodly, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy budou nájemci ve sjednaném rozsahu a za dohodnutých podmínek poskytovány společností CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 a to na základě samostatné smlouvy, která bude současně s touto smlouvou uzavřena mezi nájemcem jako odběratelem a společností CREAM Real Estate, s.r.o., jako dodavatelem.

#### **Článek VI.**

##### **Dodržování povinností nájemcem na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany**

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) považují za prostor předaný nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujícími se v Nebytových prostorách, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu.
3. Nájemce je povinen:
  - a) zajistit v Nebytových prostorách dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými a na úseku BOZP, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a protokolárně vrátí zpět pronajímateli;
  - b) zajišťovat v Nebytových prostorách BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují.
4. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „Zákon o PO,“) a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívá k provozování své podnikatelské činnosti blíže definované platným výpisem z obchodního rejstříku. Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „Vyhláška o požární prevenci“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
5. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinností, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:
  - a) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;



- b) vybavení Nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů);
- c) provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
- d) označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně; a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
- e) označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v čl. VI. odst. 2.

#### 6. Nájemce je povinen:

- a) začlenit činnost provozovanou v Nebytových prostorách podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1 Zákona o PO; stejnopis dokumentace o začlenění činnosti poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činnosti;
- b) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (zejména obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory přenosné hasicí přístroje, včetně jejich řádného zajištění proti pádu a následně zabezpečení provádění ročních kontrol provozuschopnosti);
- c) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládní požárně bezpečnostních zařízení;
- d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
- e) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorách příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; nájemce zabezpečuje také označení směrů úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;
- f) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
- g) umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o požární ochraně, ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření;
- h) poskytovat bezúplatně orgánu SPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;

- i) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
  - j) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.
7. Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:
- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
  - b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
  - c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
  - d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
  - e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
  - f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky.
  - g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel nájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
  - h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventivistů požární ochrany.

Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis Posouzení požárního nebezpečí schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.

8. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít nájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li nájemce společně s Nebytovými prostory pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí nájemce porosty vypalovat.

9. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorech se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů<sup>3</sup>, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen nájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
10. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je Ing. Hynek Marák, technik požární ochrany a za nájemce Mgr. Ladislav Pokorný. Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat vlastníka Nemovitosti. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.
11. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

#### **Článek VII.**

##### **Doložka o obligačním statutu**

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

#### **Článek VIII.**

##### **Doložka o příslušnosti soudu**

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud žalované smluvní strany.

#### **Článek IX.**

##### **Doručování**

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně, nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený:
  - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
  - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, nejpozději pět pracovních dnů poté, co byl poštovním úřadem učiněn neúspěšný pokus o první doručení, a zásilka byla uložena na poště.

#### **Článek X.**

##### **Úplnost smlouvy**

Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá

<sup>3</sup> Např. Vyhláška č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví požární bezpečnost při svařování a nahřívání živců v tavných nádobách

předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

**Článek XI.  
Platnost smlouvy**

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

**Článek XII.  
Všeobecná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208 (s výjimkou věty první), § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227 a § 2311 ObčZ nepoužijí.
2. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou, číslovanými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

28 -12- 2018

V Praze dne .....

.....  
Pronajímat

.....  
Nájemce

Přílohy:

- Splátkový kalendář
- Osvědčení o registraci k DPH pronajímatele
- Osvědčení o registraci k DPH nájemce
- Půdorysný plán

Příloha:

Evidenční číslo: 0026160201

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**  
pro období od 1.1.2019 do 31.3.2020

V souladu s čl. IV. odst. 2. Smlouvy o nájmu části nemovitosti se nájemce zavazuje pronajímateli platit nájemné v níže uvedených termínech splatnosti.

**pronajímatel**

**Obchodní firma:** CREAM SICAV, a.s.  
Investiční část  
se sídlem: Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4  
IČ: 285 45 320  
DIČ: CZ28545320  
zastoupena: Ing. Martinem Jarolímem, MBA, členem představenstva  
Mgr. Romanem Švecem, členem představenstva  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122  
bankovní spojení: OBERBANK, a.s., číslo účtu 2131100983/8040  
telefon + fax: 573 776 776  
e-mail: obchod@creamre.cz

**nájemce**

**Název:** Město Rumburk  
se sídlem: Rumburk 1, Třída 9. května 1366/48  
IČ: 002 61 602  
DIČ: CZ00261602  
zastoupena: Jiřím Pimparou, místostarostou  
bankovní spojení:  
telefon + fax: 607 088 234  
e-mail: jiri.pimpara@rumburk.cz

nájemné za období od 1.1.2019 do 31.3.2020	variabilní symbol	základ	splatnost	DUZP	částka
leden 2019	0026160201	7 500,00	10.1.2019	1.1.2019	7 500,00
únor 2019	0026160201	7 500,00	10.2.2019	1.2.2019	7 500,00
březen 2019	0026160201	7 500,00	10.3.2019	1.3.2019	7 500,00
duben 2019	0026160201	7 500,00	10.4.2019	1.4.2019	7 500,00
květen 2019	0026160201	7 500,00	10.5.2019	1.5.2019	7 500,00
červen 2019	0026160201	7 500,00	10.6.2019	1.6.2019	7 500,00
červenec 2019	0026160201	7 500,00	10.7.2019	1.7.2019	7 500,00
srpen 2019	0026160201	7 500,00	10.8.2019	1.8.2019	7 500,00
září 2019	0026160201	7 500,00	10.9.2019	1.9.2019	7 500,00
říjen 2019	0026160201	7 500,00	10.10.2019	1.10.2019	7 500,00
listopad 2019	0026160201	7 500,00	10.11.2019	1.11.2019	7 500,00
prosinec 2019	0026160201	7 500,00	10.12.2019	1.12.2019	7 500,00
leden 2020	0026160201	7 500,00	10.1.2020	1.1.2020	7 500,00
únor 2020	0026160201	7 500,00	10.2.2020	1.2.2020	7 500,00
březen 2020	0026160201	7 500,00	10.3.2020	1.3.2020	7 500,00

Objekt se nachází na adrese Třída 9. května 1386/50, Rumburk

11

12

13

14

15

16

17

# Údaje o subjektech DPH

---

## Údaje o subjektu DPH

DIČ: CZ28545320 Právnícká osoba  
Obchodní firma / název: CREAM SICAV, a.s.  
Sídlo: Nuselská 262/34  
PRAHA 4 - NUSLE  
140 00 PRAHA 4

Specializovaný finanční úřad, nábr. Kpt. Jaroše 1000/7, PRAHA 7, tel.: 220 361 111  
Údaje zobrazeny dne 08.01.2019

## Údaje o nespolehlivém plátcí DPH

Nespolehlivý plátc: NE

## Bankovní účty určené ke zveřejnění

	Datum zveřejnění
2131100983/8040	30.08.2013
1665326309/0800	18.05.2013
266051673/0300	01.04.2013

## Údaje o registraci k DPH

Typ registrace	Registrace platná od:	Registrace platná do:
Plátc	02.04.2009	

---

*V případě pochybností se prosím obraťte na finanční úřad uvedený v Údajích o registrovaném subjektu*

[Nový dotaz](#)

[Nápověda](#)

# Údaje o subjektech DPH

1.

## Údaje o subjektu DPH

DIČ: CZ00261602 Obecní úřad  
 Obchodní firma / název: MĚSTO RUMBURK  
 Sídlo: Třída 9. května 1366/48  
 RUMBURK 1  
 408 01 RUMBURK

Finanční úřad pro Ústecký kraj  
 Územní pracoviště v Rumburku, Františka Nohy 2, RUMBURK, tel.: 412 355 111  
 Údaje zobrazeny dne 08.01.2019

## Údaje o nespolehlivém plátcí DPH

Nespolehlivý plátec: NE

## Bankovní účty určené ke zveřejnění

	Datum zveřejnění
78-5141840217/0100	02.04.2013
78-5141770247/0100	02.04.2013
78-5141630287/0100	02.04.2013
78-5141780277/0100	02.04.2013
78-5141570237/0100	02.04.2013

[Historie účtů](#)

## Údaje o registraci k DPH

Typ registrace	Registrace platná od:	Registrace platná do:
Plátec	01.05.2009	

*V případě pochybností se prosím obraťte na finanční úřad uvedený v Údajích o registrovaném subjektu*

[Nový dotaz](#)

[Nápověda](#)



