

Smlouva o nájmu prostor

č.j.: KRPH-59219/čj-2019-0500MN

v přízemí budovy čp. 810 na Ulrichově nám. v Hradci Králové
(objekt je zapsán v ústředním seznamu kulturních památek ČR pod číslem rejstříku 18367/6-546)

prodejní a skladovací prostory

Smluvní strany:

Česká republika – Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje

se sídlem: Ulrichovo náměstí čp. 810, Hradec Králové, PSČ: 501 01

IČ: 75151545

DIČ: CZ 75151545

zastoupené: plk. Mgr. Ing. Markem Baudyšem, náměstkem ředitele krajského ředitelství pro ekonomiku

bankovní spojení:

číslo účtu:

jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

Ivana Divišková

rodné číslo:

bytem:

IČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

jako „nájemce“ na straně druhé

Smluvní strany uzavírají podle zákona č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, a v souladu se zněním zákona č.219/2000 Sb., O majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a vyhlášky Ministerstva financí č.62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, v platném znění, tuto Smlouvu o nájmu prostor (*dále jen „smlouva“*), která **v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor č.j.:KRPH-51183/čj-2011-0500MN uzavřenou dne 9.6.2011 mezi ČR-Krajským ředitelstvím policie Královéhradeckého kraje a Ivanou Diviškovou, ve znění dodatků č.1 až č.5:**

Článek I.

Příslušnost hospodaření k předmětu nájmu

Česká republika na základě Dohody Cd 1330 62 ze dne 31.8.1962 vlastní objekt č.p. 810 na Ulrichově nám. v Hradci Králové, který je zapsán na LV č. 25427 pro obec a k.ú. Hradec Králové u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové. Krajskému ředitelství policie Královéhradeckého kraje náleží příslušnost hospodaření k výše uvedené nemovitosti na základě *Opatření o určení nemovitého majetku organizační složky státu Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje ze dne 22.12.2009, Č.J.:MV-91479-1/OSM-2009* vydané Ministerstvem vnitra.

Článek II. Předmět a účel nájmu

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele, že nájemci předá za úplatu do výlučného užívání tyto *předmětné prostory* – místnosti nacházející se v přízemí budovy čp. 810 na Ulrichově náměstí v Hradci Králové (rovněž viz příloha č.1 ke smlouvě – půdorys pronajímaných prostor):

prodejní plocha	označení v půdoryse: č.1bN	21,44 m ²
sklad	označení v půdoryse: č.1b.1N	15,30 m ²
umývárna	označení v půdoryse: č.1b.3N	2,05 m ²
WC	označení v půdoryse: č.1b.2N	2,17 m ²

Celkem výlučně užívaná plocha: 40,96 m²

Tyto prostory o **celkové výměře 40,96 m²** bude nájemce užívat pouze jako prodejní, skladovací a pomocné prostory pro prodávaný sortiment zboží.

Kromě výše uvedených prostor má nájemce právo užívat vnitřní prostor *zádveří vstupu do prodejny* (v půdoryse přílohy č.1 smlouvy je označeno jako místnost 1a. Je však povinen podílet se na jeho úklidu společně s ostatními nájemci prostor v přízemí budovy čp. 810 dle jejich vzájemné dohody.

Pronajímatel předmětné prostory dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení §27 odst. 1 zákona č.219/2000 Sb. v platném znění.

Prodejnu je možné zásobovat pouze z prostoru Ulrichova náměstí.

Pronajímatel souhlasí s využitím prosklené plochy nad prodejními prostory k označení názvu společnosti. V této souvislosti pronajímatel upozorňuje nájemce na nezbytnost dodržování předmětu reklamy dle zákona č.634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele v platném znění.

Pronajímatel trvá na zákazu politické propagace v pronajatých prostorách a v průčelí budovy čp. 810.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1. července 2019 do 30. června 2027**.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu ukončit písemnou *dohodou* smluvních stran.
3. **Pronajímatel** může smlouvu vypovědět *bez výpovědní doby* v těchto případech:
 - a) pokud nájemce provádí stavební úpravy v předmětných prostorách bez souhlasu pronajímatele
 - b) pokud je nájemce, i po písemném upozornění, více než o 1 měsíc v prodlení s placením úhrad
 - c) pokud nájemce užívá předmětné prostory v rozporu se zněním této smlouvy a nesjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele
 - d) ve smyslu § 27 odst. 2) zákona č.219/2000 Sb. v platném znění
 - e) pokud nájemce užívá předmětné prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jejich zničeníVe všech těchto případech nastávají účinky výpovědi dnem jejího doručení nájemci, pokud pronajímatel účinky výpovědi neodloží na jiný termín
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu ukončit *písemnou výpovědí jedné ze smluvních*



stran v těchto případech:

a) pokud jedna ze smluvních stran i přes písemnou výzvu ze strany druhé smluvní strany k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušování podmínek smlouvy trvá déle než 1 měsíc od obdržení písemné výzvy k nápravě druhou smluvní stranou

b) pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti

c) pokud se předmětné prostory stanou bez zavinění smluvních stran nezpůsobilé k užití dle účelu této smlouvy

d) pokud předmětné prostory nebudou podle uvážení nájemce dále dostatečné pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení jeho podnikatelských aktivit

Výpovědní lhůta u těchto případů je **dva měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně 3.den po odeslání.

5. Smlouva zaniká zánikem předmětných prostor.

Článek IV.

Výše a splatnost nájemného a úhrady za služby spojené s nájmem

Roční nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši: **820,-Kč/m²**, tedy **33.587,-Kč** (slovy: **třicettřítisíc pětsetosmdesát sedm korun českých**).

Nájemné je splatné ve **čtvrtletních splátkách ve výši 8.396,75 Kč** splatných vždy **do 15. dne** druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u [redacted] číslo účtu [redacted] s uvedením variabilního symbolu platby: [redacted]

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci **dobývku tepla a TUV** a uzavře s ním na jejich dobývku **samostatnou smlouvu**.

Spotřeba **elektrické energie** bude nájemcem hrazena přímo dodavateli energie na základě vzájemně uzavřené smlouvy.

Dobývku vody a odvádění odpadních vod bude nájemce hradit 1x ročně **paušální částkou** ve výši **1.684,- Kč včetně DPH** na účet pronajímatele [redacted] s uvedením variabilního symbolu platby [redacted] se splatností do 15.8. běžného kalendářního roku, za který je placeno. Za období od 1.7.2019 do 31.12.2019 uhradí nájemce alikvotní část této paušální částky ve výši **842,-Kč včetně DPH**. Výše úhrady této služby byla stanovena na základě aktuálního ceníku jejího dodavatele – Královéhradecké provozní a.s. V případě změny jejich ceny je pronajímatel oprávněn provést úpravu výše uvedené smluvní paušální částky, a to formou dodatku ke smlouvě.

Nájemce si zajistí **likvidaci a odvoz odpadů** a **úklid** jím výlučně užívaných prostor na vlastní náklady. Rovněž se bude podílet společně s ostatními nájemci v přízemí budovy čp.810 na **úklidu zádveří**.

V případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas nájemné či některou ze služeb s nájmem spojenou, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo každoročně (počínaje rokem 2020) navyšovat výši nájemného o míru inflace za předcházející rok stanovenou Českým statistickým úřadem. Tato změna výše nájemného bude provedena formou **dodatku ke smlouvě** vyhotoveného pronajímatelem nebo formou **písemného oznámení**.

Článek V.

Práva a povinnosti stran smlouvy



- Dnem účinnosti smlouvy přechází předmět nájmu do užívání nájemci, který současně prohlašuje, že je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a že je pro daný účel způsobilý.
- Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
- Nájemce bere na vědomí, že nemovitost, jejíž část je dávana do nájmu touto smlouvou, není pronajímatelem pojištěna.
- Nájemce je povinen zajistit si pojištění svého zařízení na vlastní náklady.
- Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorách.
- Nájemce bere veškerou odpovědnost za zdravotní a jiné újmy osobám, které se stanou v pronajatých prostorách v době trvání nájemního vztahu. Jedná se o osoby, které jsou s nájemcem v jakémkoliv vztahu nebo za nájemcem přicházejí za účelem poskytnutí služeb od nájemce.
- Nájemce se zavazuje převzít odpovědnost za škody způsobené třetím osobám v pronajatých prostorách, a to jak na zdraví, tak na věcech movitých z titulu jejich pracovních právních nároků.
- Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škody, které vznikly provozováním činnosti nájemce a za škody způsobené návštěvníky budovy přicházející do předmětných prostor ve spojitosti s činností nájemce. Škody, které vzniknou na předmětu nájmu zaviněním nájemce, jeho provozem, respektive jeho pracovníky či hosty, případně těmi, kdo za nimi přišli, je nájemce povinen na své náklady uvést do původního stavu. Není-li to možné, vzniklou škodu uhradit v penězích.
- Nájemce se zavazuje zajišťovat a na své náklady hradit veškeré drobné opravy a obvyklé udržovací práce související s užíváním pronajatých nebytových prostor mající neinvestiční charakter, tj. jejich malby, nátěry dveří, oken, údržbu a drobné opravy elektroinstalace, zdravotně technické instalace, ústředního topení a tyto udržovat v provozuschopném stavu a v souladu s právními předpisy (například výměny žárovek, zářivek, vypínačů, vodovodních baterií, těsnění apod. včetně jejich příslušenství apod.).
- Opravy a údržbu společných prostor, venkovního pláště budovy a střechy bude zajišťovat pronajímatel.
- Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Kontaktní osobou pro hlášení poruch je [redacted] tel.: [redacted] tel.: [redacted]
- Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Provede-li nájemce na předmětu nájmu změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu.
- Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Objekt je zapsán v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod číslem 18367/6-546 a proto je případné stavební změny nutno projednat též s odborem památkové péče Magistrátu města Hradec Králové.
- Nájemce se zavazuje dodržovat příslušné právní předpisy (protipožární, bezpečnostní) a ostatní předpisy spojené s užíváním prostor uvedených v Článku II. smlouvy a odpovídá za škodu vzniklou jejich porušením. Za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany v užívaných prostorách odpovídá ze strany nájemce: [redacted] tel: [redacted] e-mail: [redacted]
- Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v pronajatých prostorách i na přístupu k nim na vlastní náklady.
- Nájemce se zavazuje na své náklady vybavit pronajaté prostory zařízeními protipožární ochrany a udržovat je ve stavu požadovaném příslušnými právními předpisy.
- Nájemce se zavazuje zajišťovat v souladu s příslušnými právními předpisy pravidelné provádění



- revizí* elektroinstalací a všech vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách a odpovídá za případnou škodu vzniklou jejich porušením. Nájemce je dále povinen zajišťovat pravidelné kontroly technických zařízení (roční kontroly přenosných hasicích přístrojů, popřípadě klimatizace) a zajistit svým nákladem odstranění zjištěných závad v termínech uvedených v revizních zprávách a kontrolách a o odstraňování závad je nájemce povinen pronajímatele pravidelně písemně informovat zasíláním kopií příslušných zápisů, zpráv apod.
- Nájemce je povinen pronajímateli při skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, ve stavu v jakém jej převzal, přičemž se přihledne k běžnému opotřebení, včetně zařízení, příslušenství a vnitřního vybavení, a to do 10 pracovních dnů po skončení nájmu.
 - Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, po předchozím projednání, za jeho účasti, provedení kontroly pronajatých prostor.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami. Dodatky se stávají nedílnou součástí smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zpracováním osobních údajů, které jsou uvedeny v této smlouvě, a to ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a dále ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. V případě změny vlastníka předmětu nájmu vstupuje nabyvatel vlastnictví do právního postavení pronajímatele a přebírá veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající.

V otázkách, které tato smlouva neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, popřípadě dalšími obecně závaznými předpisy České republiky, vždy v aktuálním platném znění.

Platnost smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnost smlouvy nastává dne 1.7.2019, avšak s výjimkou ujednání tohoto odstavce, který nabývá účinnosti dnem uzavření smlouvy. Pronajímatel, jako subjekt povinný dle 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 se zavazuje nejpozději do 30 dnů po uzavření smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata.

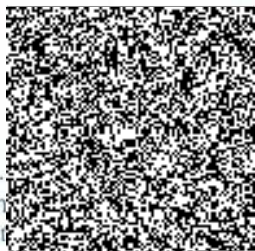
Dnem účinnosti smlouvy bude předmět nájmu k dispozici nájemci, který současně prohlašuje, že je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a že je pro daný účel způsobilý.

Tato smlouva je vyhotovena **ve dvou stejnopisech** s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za výrazně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

V Hradci Králové dne 24. 06. 2019

za pronajímatele:



.....
plk. Mgr. In
náměstek ředitel
pro ekonomiku



V Hradci Králové dne 19.6.2019

za nájemce:



.....
Ivana Divišková



