

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 10616/19/1/1437

## Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Hradec Králové**  
Se sídlem: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové  
IČ: 00268810  
DIČ: CZ00268810  
Číslo účtu: 1222-426511/0100  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Zastoupeno: prof. PharmDr. Alexandrem Hrabálkem, primátorem  
ID datové schránky: bebb2in

na straně jedné (dále také jen „pronajímatel“)

- a -

Nájemce: **Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace**  
Se sídlem: Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové  
IČ: 64811069  
DIČ: CZ 64811069  
Číslo účtu: 27-315020217/0100  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Zastoupená: Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou  
ID datové schránky: rkyk8m9

na straně druhé (dále také jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) a na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2019/1411 ze dne 3.12.2019 tuto nájemní smlouvu. Záměr obce pronajmout předmět nájmu specifikovaný v Čl. I. této smlouvy v souladu s § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, nebyl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové, protože nájemní smlouva se uzavírá s právnickou osobou založenou obcí.

## Článek I.

### Označení a vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1437 v ulici Jungmannova v Hradci Králové stojící na st.p.č. 3406 v katastrálním území Pražské Předměstí (dále také jen „bytový dům Jungmannova“) a dále budovy bez č.p./č.e. stojící na st.p.č. 3417 v obci Hradec Králové a katastrálním území Pražské Předměstí (dále také jen „budova „občanského vybavení“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu bytový dům Jungmannova o celkové podlahové ploše bytů 6 185,40 m<sup>2</sup> a celkové podlahové ploše nebytové části 706,40m<sup>2</sup> (s výjimkou nebytového prostoru v přízemí o ploše 6 m<sup>2</sup>, číslo dveří SR/78, dále s výjimkou částí střechy a nástavby pro umístění parabolických antén a vnitřní technologie rádiového spojení na střeše, a to vše v bytovém domě Jungmannova) Pronajímané prostory jsou specifikované v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání i budovu

občanského vybavení o celkové podlahové ploše 106 m<sup>2</sup>, která je využívána jako společná kolárna a motorkárna pro bytový dům Jungmannova a garáž.

Pronajímaná část bytového domu Jungmannova, spolu s budovou občanského vybavení se v této smlouvě souhrnně označují jen jako „**předmět nájmu**“.

3. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se jej užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úhrady dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou. **Účelem nájmu podle této smlouvy je zajištění bytových potřeb občanů a s tím souvisejících sociálních a ostatních služeb.**

## **Článek II. Nájemné**

1. Nájemné za pronájem bytů činí dohodou **1 400 000 Kč/rok bez DPH**, slovy: jedenmiliončtyřistatisíc korun českých/rok, bez DPH. Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem bytů bude připočteno DPH dle platné legislativy.
2. Nájemné za pronájem nebytových prostor činí dohodou **300 000 Kč/rok bez DPH**, slovy: třistatisíc korun českých/rok, bez DPH. Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem nebytových prostor bude připočteno DPH dle platné legislativy.
3. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

## **Článek III. Platební podmínky a smluvní pokuta**

1. Pronajímatel bude sjednané nájemné fakturovat ročně, a to vždy k 1.1. běžného roku a toto datum se zároveň sjednává jako datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP). Splatnost faktury je 14 dní od data vystavení. Fakturace bude prováděna v souladu s platnými účetními a daňovými předpisy. Při jakékoliv platbě nájemce uvede variabilní symbol **9410204330**.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.

## **Článek IV. Služby**

1. Veškeré dodávky plnění spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) si nájemce smluvně zajišťuje u dodavatelů. Pokud přesto vzniknou pronajímateli náklady na službách, je nájemce povinen po přeúčtování pronajímatelem tyto náklady uhradit. Rozúčtované náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody za volné byty či nebytové prostory budou přeúčtovány pronajímateli dle platné legislativy.

## Článek V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek uvedených v § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
2. Nájemce je povinen po dobu nájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy na rozvodech vody, kanalizace, plynu a elektro. Dále udržovat veškerá zařízení v domě ve funkčním stavu. Přesáhne-li součet těchto nákladů 400 000 Kč bez DPH v kalendářním roce, další opravy se již nepovažují za drobné opravy a údržbu a jsou hrazeny z poskytnutého příspěvku města na opravu a údržbu bytového fondu města.
3. Pravidelné revize a kontroly technických zařízení, opravy v rámci jmenovitých akcí zajišťuje nájemce z poskytnutého příspěvku města na opravu a údržbu bytového fondu města.
4. Nájemce je oprávněn přenechat jakékoliv další prostory, plochy či části v předmětu nájmu do podnájmu jedině na základě písemného pokynu pronajímatele.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn povolit a pronajmout např. umístění či umístit na střeše, případně obvodovém plášti předmětu nájmu zejména různé typy antén a dalších přenosových zařízení přijímacího nebo vysílacího typu, případně jiná technická zařízení.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
7. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a k provedení sociálního šetření.
8. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen písemně informovat odbor správy majetku a sociálních věcí a zdravotnictví o uvolnění bytu v budově.
9. Nájemce může vypovědět podnájem bytu se souhlasem Rady města Hradec Králové pouze z těchto důvodů:
  - a) jestliže podnájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
  - b) jestliže podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z podnájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil úhradu za užívání bytu (podnájem bytu) nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce
  - c) je-li potřebné nebo vhodné z provozních důvodů byt využít jiným způsobem, případně vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt po delší dobu dále užívat, a podnájemce zároveň odmítne jiný přiměřený byt v majetku pronajímatele
  - d) neužívá-li podnájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas

## **Článek VI. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2020.
2. Ukončení nájmu sjednaného touto smlouvou je možné dohodou nebo písemnou výpovědí podanou z důvodu neplacení nájemného, nepovoleného podnájmu a neplnění dalších podmínek sjednaných touto smlouvou.
3. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní lhůty, která činí 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při předání předmětu nájmu potřebnou součinnost.

## **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení této smlouvy ve smyslu § 7 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se vztahuje zákon o registru smluv, když pronajímatel je podle ustanovení § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně v registru smluv uveřejňují.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv v plném znění včetně všech příloh.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy (včetně metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:  
identifikace smluvních stran:
  - Statutární město Hradec Králové, se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ: 00268810, ID:bebb2in;

- Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace, se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové, IČ: 64811069, ID: rkyk8m9;
- vymezení předmětu smlouvy: Nájemní smlouva v ulici Jungmannova č.p. 1437, Hradec Králové;  
cena 8 500 000,- Kč bez DPH,  
datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

7. Předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu je nájemce povinen na své náklady jej udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
8. Tato smlouva nahrazuje Smlouvu o nájmu ze dne 1.1.2005 uzavřenou mezi Statutárním městem Hradec Králové a Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací ve znění následných dodatků. Účastníci této smlouvy se současně dohodli na narovnání vzájemných práv a povinností tak, že ujednání o užívání předmětu nájmu se zpětně použijí na období od 1.1.2015 do dne účinnosti této smlouvy. Nájemné zaplacené za užívání předmětu nájmu nájemcem před účinností této smlouvy zůstává nezměněno a toto narovnání se ho nijak nedotýká.
9. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží jeden.
10. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují.

Příloha: Příloha č. 1 –seznam prostor bytů, nebytových částí a budovy občanského vybavení  
Příloha č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 - situační plánec budovy Jungmannova čp. 1437  
Příloha č. 6 – situační plánec budovy občanského vybavení bez čp. na st.p.č. 3417

V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne 5.12.2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
prof. PharmDr. Alexandr Hrabálek  
primátor

.....  
Ing. Jaroslava Bernhardová  
ředitelka

Smlouvu vyhotovila: Davidová

## Příloha č. 1

| Seznam prostor bytů - Jungmannova 1437, Hradec Králové |         |      |     |                               |
|--|---------|------|-----|-------------------------------|
| č. bytu  | podlaží | druh | typ | celková plocha m <sup>2</sup> |
| 21   | 3       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 22   | 3       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 23   | 3       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 24   | 3       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 25   | 3       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 26   | 3       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 27   | 3       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 28   | 3       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 31   | 4       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 32   | 4       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 33   | 4       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 34   | 4       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 35   | 4       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 36   | 4       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 37   | 4       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 38   | 4       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 41   | 5       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 42   | 5       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 43   | 5       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 44   | 5       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 45   | 5       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 46   | 5       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 47   | 5       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 48   | 5       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 51   | 6       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 52   | 6       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 53   | 6       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 54   | 6       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 55   | 6       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 56   | 6       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 57   | 6       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 58   | 6       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 61   | 7       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 62   | 7       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 63   | 7       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 64   | 7       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 65   | 7       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 66   | 7       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 67   | 7       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 68   | 7       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 71   | 8       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 72   | 8       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 73   | 8       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 74   | 8       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 75   | 8       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 76   | 8       | byt  | 1+2 | 65,55                         |

| Seznam prostor bytů - Jungmannova 1437, Hradec Králové |         |      |     |                               |
|--|---------|------|-----|-------------------------------|
| č. bytu  | podlaží | druh | typ | celková plocha m <sup>2</sup> |
| 77   | 8       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 78   | 8       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 81   | 9       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 82   | 9       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 83   | 9       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 84   | 9       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 85   | 9       | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 86   | 9       | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 87   | 9       | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 88   | 9       | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 91   | 10      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 92   | 10      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 93   | 10      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 94   | 10      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 95   | 10      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 96   | 10      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 97   | 10      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 98   | 10      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 101  | 11      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 102  | 11      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 103  | 11      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 104  | 11      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 105  | 11      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 106  | 11      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 107  | 11      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 108  | 11      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 111  | 12      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 112  | 12      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 113  | 12      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 114  | 12      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 115  | 12      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 116  | 12      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 117  | 12      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 118  | 12      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 121  | 13      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 122  | 13      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 123  | 13      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 124  | 13      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 125  | 13      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 126  | 13      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 127  | 13      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 128  | 13      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 131  | 14      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 132  | 14      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 133  | 14      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 134  | 14      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 135  | 14      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 136  | 14      | byt  | 1+2 | 65,55                         |

| Seznam prostor bytů - Jungmannova 1437, Hradec Králové |         |      |     |                               |
|--|---------|------|-----|-------------------------------|
| č. bytu  | podlaží | druh | typ | celková plocha m <sup>2</sup> |
| 137  | 14      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 138  | 14      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 141  | 15      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 142  | 15      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 143  | 15      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 144  | 15      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 145  | 15      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 146  | 15      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 147  | 15      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 148  | 15      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 151  | 16      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 152  | 16      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 153  | 16      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 154  | 16      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 155  | 16      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 156  | 16      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 157  | 16      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 158  | 16      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 161  | 17      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 162  | 17      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 163  | 17      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| 164  | 17      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 165  | 17      | byt  | 0+1 | 29,39                         |
| 166  | 17      | byt  | 1+2 | 65,55                         |
| 167  | 17      | byt  | 1+2 | 56,77                         |
| 168  | 17      | byt  | 1+2 | 58,86                         |
| <b>Celkem prostor 120</b>                              |         |      |     | <b>6185,4</b>                 |

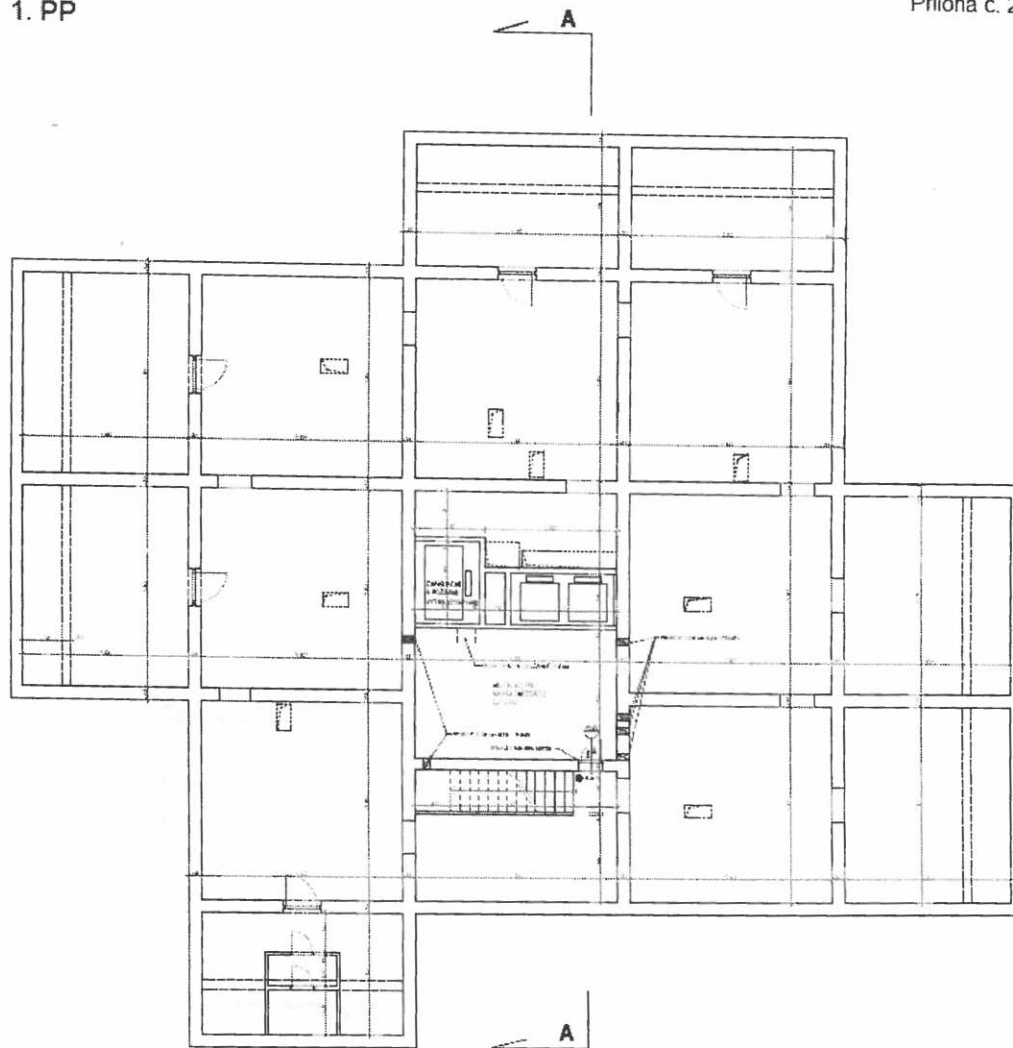
| Seznam podnájmu nebytové části - Jungmannova 1437, Hradec Králové |         |                  |  |                               |
|---|---------|------------------|--|-------------------------------|
| č. prostor  | podlaží | druh             | typ  | celková plocha m <sup>2</sup> |
| 501   | 1       | nebytový prostor | poskytování sociálních služeb                    | 560,96                        |
| 506   | 1       | nebytový prostor | kadeřnictví                                      | 75,14                         |
| 509   |         | anténa           | zařízení retranslačního bodu systému přenosu dat | 0                             |
| 510   | 1       | nebytový prostor | praktický lékař a rehabilitace                   | 48,63                         |
| 511   | 1       | nebytový prostor | sklad  | 21,67                         |
| <b>Celkem prostor 5</b>   |         |                  |  | <b>706,4</b>                  |

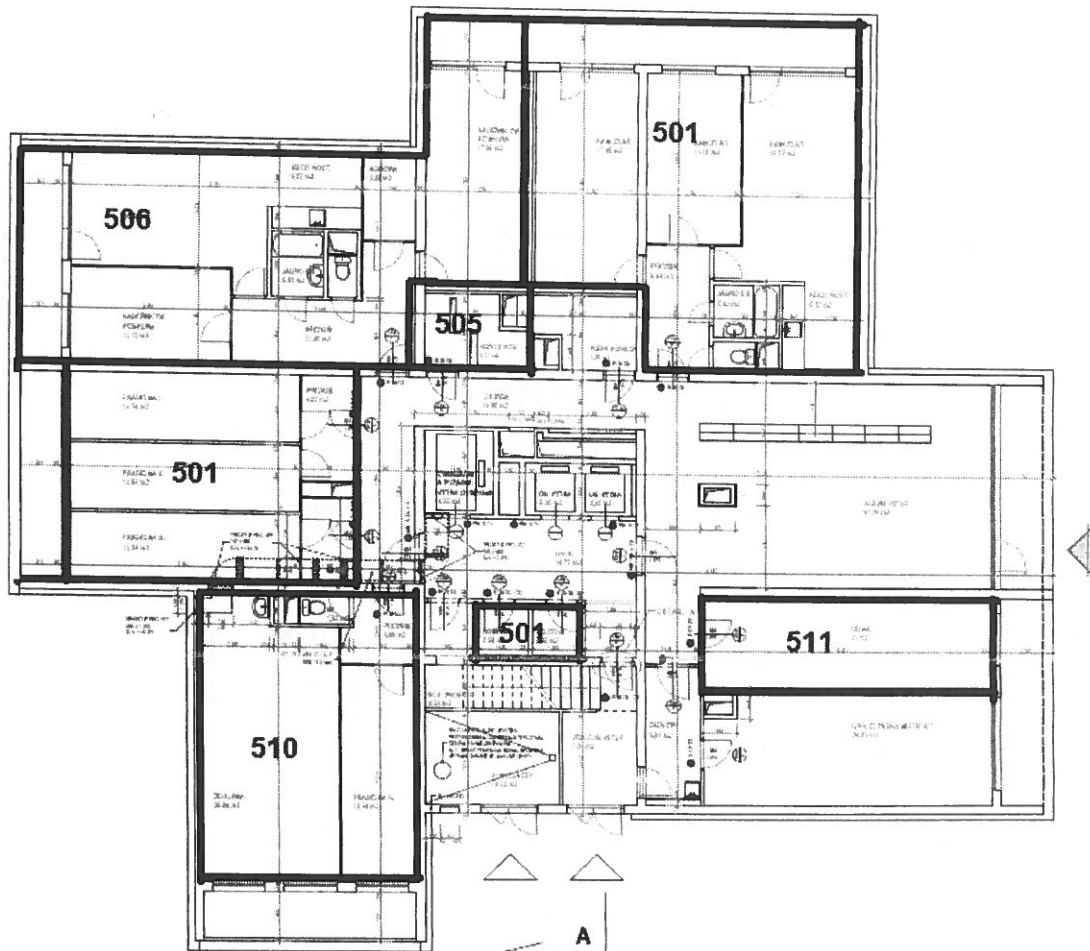
| Seznam prostor v budově občanského vybavení bez čp., Hradec Králové |                     |                               |
|---|---------------------|-------------------------------|
| č. prostor  | druh                | celková plocha m <sup>2</sup> |
| 512   | garáž               | 37                            |
|   | kolárna, motorkárna | 69                            |
| <b>celkem</b>   |                     | <b>106</b>                    |

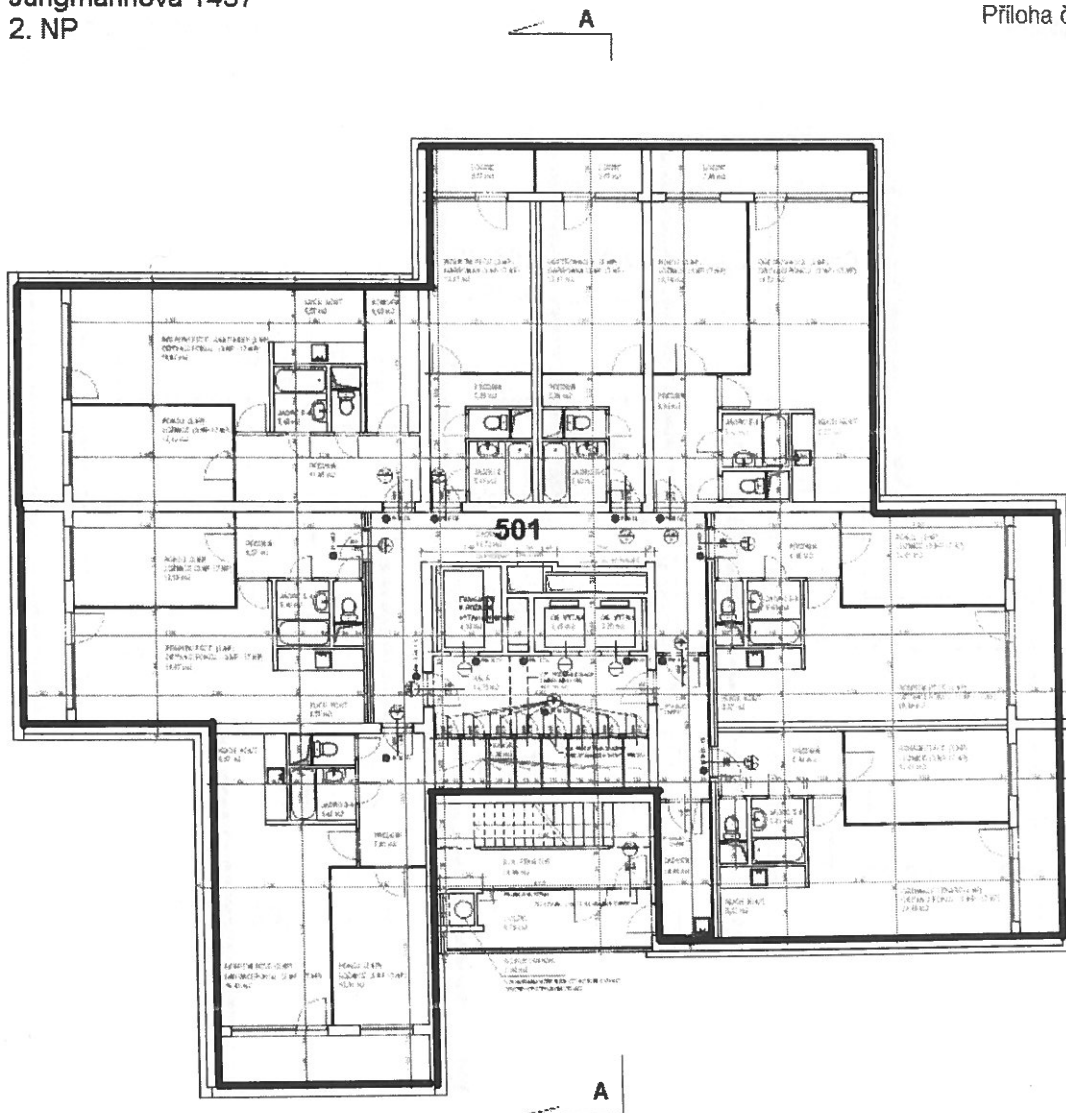


Jungmannova 1437  
1. PP

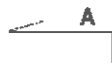
Příloha č. 2







Jungmannova 1437  
3. - 17. NP



Příloha č. 5

