

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 89

v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“) a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“)

### uzavřená mezi

název subjektu: Česká republika - Ministerstvo financí  
Sídlo: Letenská 15/525, Praha 1, 118 10  
IČ: 00006947  
DIČ: CZ 00006947  
Bankovní spojení: ČNB Praha 1  
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX  
Jejíž jménem jedná: Roman Jiránek, ředitel odboru Hospodářská správa  
(na straně druhé jako nájemce)

Obchodní firmou: Aldis, a. s.  
Sídlo: Hradec Králové, Eliščíno nábř. 375  
IČ: 47468386  
DIČ: CZ47468386  
Zapsaný: v obchodním rejstříku, Krajského soudu v Hradci Králové  
oddíl B, vložka 883  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. Hradec Králové  
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Zastoupená: Mgr. Tomášem Faltusem, výkonným ředitelem, na základě  
doloženého pověření/plné moci  
(na straně jedné dále jako pronajímatel)

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 375 v Hradci Králové, Eliščíno nábřeží na pozemkové parcele č. 614 zapsané na listu vlastnictví č. 21753 vedeném u Katastrálního úřadu v Hradci Králové pro obec Hradec Králové, katastrální území Věkoše (dále jen budova).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné ve 2. patře budovy uvedené v čl. I. smlouvy o výměře 190,34 m<sup>2</sup> budovy označeno číslem: 90a, 90b, 91a, 91b, 91c, 91d, 91e, 106, 107 a 108. Náčrtky nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce výše uvedené nebytové prostory najímá za účelem zřízení dislokovaného pracoviště Auditního orgánu.

### II.

#### Nájemné

1. Nájemce bude pronajímateli platit za užívání nebytových prostor sjednané nájemné ve výši 47 585 Kč měsíčně bez DPH. Nájemné bude hrazeno způsobem uvedeným v čl. V. této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s osvobozením nájmu nebytových prostor od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, k nájemnému DPH nebude účtována.

### **III.**

#### **Služby a cena služeb spojených s nájmem**

1. V souvislosti s nájmem výše uvedených nebytových prostor bude pronajímatel zajišťovat nájemci následující služby:
  1. vytápění nebytových prostor
  2. vodné, stočné
  3. úklid nebytových prostor
  4. ostrahu (obchůzku bezpečnostní agenturou)
  5. dodávku elektrické energie
  6. odvoz odpadků
  7. užívání telefonních linek
  8. parkovací karty pro vjezd na vnější parkoviště
2. Služby budou hrazeny dle znění čl. V. této smlouvy
3. Cena záloh na služby se řídí cenovou kalkulací, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
4. Služba „užívání telefonních linek“, jako služba poskytovaná přímo pronajímatelem, zahrnuje dočasné užívání odpovídajícího telekomunikačního zařízení v předmětu nájmu nájemcem a zajišťování údržby tohoto zařízení pronajímatelem. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání telefonní linky č. 495 052 235, 495 052 236.
5. Služby v oblasti ICT budou poskytovány pronajímatelem za dohodnutých podmínek, případně na základě pronajímatelem schváleného projektu.
6. Součástí ceny služby „užívání telefonních linek“ není cena za telefonování účtovaná provozovatelem telefonní sítě pronajímateli (dále jen hovorné). Hovorné, odpovídající nájemcem čerpaným telefonním službám, bude pronajímatel přeúčtovávat nájemci do 10 dnů poté, co obdrží vyúčtování telefonních služeb poskytovaných provozovatelem telefonní sítě. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli přeúčtovanou úhradu hovorného ve lhůtě splatnosti 21 dnů ode dne doručení přeúčtování. V případě, že nájemce přeúčtované hovorné neuhradí pronajímateli ani do 5 dnů po lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo telefonní linku či linky odpojit.

### **IV.**

#### **Nájem věci movitých**

1. V souvislosti s nájmem nebytových prostor přenechává pronajímatel nájemci do nájmu movité věci (inventář), specifikované v příloze č. 3 této smlouvy. Nájemce specifikované movité věci do dočasného užívání přijímá.

## V.

### Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné a cenu za služby, mimo hovorného následujícím způsobem:
  - a) Nájemné je nájemce povinen platit pravidelně čtvrtletně předem, a to vždy do desátého dne prvního kalendářního měsíce čtvrtletí, za které je nájem placen na základě daňového dokladu - faktury.
  - b) Nájem věcí movitých je nájemce povinen platit pravidelně čtvrtletně předem, společně s nájemným za nebytový prostor na základě daňového dokladu - faktury.
  - c) Zálohu za cenu dodávek médií bude nájemce platit stejným způsobem, a to zálohově, jednou čtvrtinou předpokládané roční spotřeby. Splatnost řádně vystaveného daňového dokladu - faktury je 21 dní ode dne doručení nájemci. Dnem zaplacení nájemného je den připsání příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele.
2. Konečné vyúčtování za služby zašle pronajímatel nájemci vždy do konce roku, dle § 49 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, přičemž po tomto vyúčtování si může pronajímatel nechat zálohu nejvýše na leden následujícího roku. Služby, u kterých nemusí být vyúčtování ke konci roku provedeno, jsou elektřina, plyn, voda a teplo.
3. Změnu výše záloh lze provést pouze po dohodě smluvních stran a to formou písemného dodatku a změnou přílohy č. 2.
4. Nájemce má právo daňový doklad - fakturu pronajímateli před uplynutím lhůty splatnosti vrátit, aniž by došlo k prodlení s jeho úhradou, obsahuje-li nesprávné údaje, chybí-li na daňovém dokladu - faktuře některá z náležitostí, obsahuje-li jiné cenové údaje nebo jiný druh či množství předmětu plnění než dohodnuté ve smlouvě. Nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů počne plynout ode dne doručení opraveného daňového dokladu - faktury nájemci.
5. Daň z přidané hodnoty bude účtována v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
6. Smluvní strany tímto dohodly valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizaci se rozumí zvýšení nájemného o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míře inflace zveřejněné ČSÚ. Pronajímatel písemně oznámí nájemci vždy nejpozději do 15. března výši částky, o kterou se nájemné takto zvyšuje a tato výše nájemného bude platit do doby příští valorizace. Pokud míra inflace nedosáhne v předcházejícím roce 1%, valorizace nájemného neproběhne.

## VI.

### Sankce a náhrada škody

1. Pro případ nedodržení termínu splatnosti řádně vystaveného daňového dokladu - faktury nájemcem je pronajímatel oprávněn požadovat úhradu úroku z prodlení. Výše úroku z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku v platném znění.

2. Pronajímatel odpovídá nájemci v plné výši za veškeré škody způsobené nájemci porušením svých povinností. Pronajímatel odpovídá zejména za škody způsobené porušením ustanovení této smlouvy, škody způsobené jiným protiprávním jednáním a škody vzniklé v důsledku vad plnění.
3. Jakékoliv omezení výše případných sankcí se nepřipouští.
4. Žádná ze smluvních stran není odpovědná za prodlení svých závazků v rozsahu, v jakém je prodlení způsobeno prodlením s plněním závazků druhé smluvní strany.
5. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje pronajímatele povinnosti splnit závazek stanovený smlouvou.
6. Smluvní strany se dohodly ve věci náhrady škody aplikovat obecná ustanovení obchodního zákoníku.
7. Okolnosti vylučující odpovědnost tak jak jsou stanoveny v § 374 obchodního zákoníku, nemají v souladu s ustanovením § 300 obchodního zákoníku vliv na povinnost platit smluvní pokutu.
8. Zaplacením jakékoli smluvní pokuty uvedené v této smlouvě není dotčeno právo smluvních stran na náhradu způsobené škody v plné výši.
9. Pronajímatel odpovídá nájemci v plné výši za veškeré škody způsobené nájemci porušením svých povinností. Pronajímatel odpovídá zejména za škody způsobené porušením ustanovení této smlouvy, škody způsobené jiným protiprávním jednáním a škody vzniklé v důsledku vad plnění.
10. Jakékoli ustanovení týkající se omezení výše či druhu náhrady škody se nepřipouští.

## **VIL**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory uvedené v čl. 1. této smlouvy (včetně společných prostor a vyčleněných technologických prostor) pouze k účelu vymezenému touto smlouvou.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu. K jakýmkoli stavebním či jiným úpravám nebo změnám předmětu nájmu je třeba předchozí písemný souhlas pronajímatele.
3. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, požární a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pronajímateli přístup do nebytových prostor za účelem kontroly způsobu užívání, oprav a údržby. Pokud v této smlouvě není sjednáno něco jiného, zavazuje se nájemce dodržovat provozní řád, požární řád, požární a poplachové směrnice a evakuační plán pronajímatele. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s uvedenými interními předpisy pronajímatele. Nájemce se zavazuje používat pouze schválená el. zařízení dle platných předpisů, vč. jejich revizí.

4. Nájemce má, po dohodě s pronajímatelem a na základě schválení případného projektu, právo užívat vnitřní datové a komunikační rozvody a dotčená ICT zařízení pronajímatele, instalovat vlastní ICT zařízení či zařízení 3. stran, včetně vstupu a užívání technologických místností, k tomu účelu pronajímatelem určených či vyčleněných.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel umožní nájemci přístup do budovy, vyčleněných nebytových prostor a dohodnutých technologických prostor.
2. Pronajímatel zajistí vybavení nebytových prostor odpovídajícím počtem datových, telefonních a elektrických zásuvek, včetně 1 ks pro umístění případného síťového multifunkčního zařízení na přilehlé chodbě.
3. Pronajímatel umožní nájemci dohodnutým způsobem případně na základě schváleného projektu, využívat vnitřní datové a komunikační rozvody a dotčená ICT zařízení, jakož i instalovat vlastní ICT zařízení či zařízení 3. stran.
4. Umožnit vjezd nájemci na parkovací plochu a zajistit dohodnutý počet parkovacích míst.

## **IX.**

### **Trvání smlouvy**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2015.
2. Smluvní vztah vzniklý na základě této smlouvy skončí uplynutím doby uvedené v tomto článku. Uplynutím doby trvání smlouvy nejsou dotčena práva, povinnost mlčenlivosti a další ustanovení smlouvy, která podle svého obsahu mají trvat i po zániku smluvního vztahu.
3. Smluvní vztah založený touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby uvedené v tomto článku písemnou dohodou obou smluvních stran a dalšími způsoby stanovenými dle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a s délkou výpovědní doby tak, jak je uvedeno v ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a to pro celý předmět nájmu v jednotné lhůtě.
4. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě a dále z důvodů uvedených v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
5. Za podstatné porušení smlouvy pronajímatelem, které je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany nájemce, se podle smlouvy považuje:
  - a) prodlení pronajímatele s plněním předmětu smlouvy o více jak 30 kalendářních dní po termínu plnění
  - b) porušení povinnosti pronajímatele odstranit vady plnění ve lhůtě 30 kalendářních dní od jejich oznámení nájemcem

- c) plnění předmětu smlouvy v rozporu se smlouvou či právními předpisy
  - d) nedodržování jiných závazných dokumentů či předpisů pronajímatelem (zejména předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární bezpečnost apod.)
  - e) jiné porušení povinností pronajímatele, které nebude odstraněno ani do 30 kalendářních dní od doručení výzvy nájemce
6. Za podstatné porušení smlouvy nájemcem, které je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, se podle této smlouvy považuje:
- a) prodlení nájemce s úhradou daňového dokladu - faktury o více jak 30 kalendářních dní, přičemž nárok na úrok z prodlení není tímto ustanovením dotčen
  - b) prodlení nájemce s poskytnutím součinnosti o více než 30 kalendářních dní od prokazatelného doručení písemné výzvy pronajímatele
7. V případě odstoupení od smlouvy podle čl. IX.. bod 5. písm. a), b), či e) je po marném uplynutí příslušné 30 denní lhůty nájemce oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit, a to bez jakýchkoliv sankcí ze strany pronajímatele.
8. Nájemce má v případě odstoupení od smlouvy (kromě jiného) nárok na náhradu škody spočívající v náhradě prokazatelných nákladů, které mu vzniknou v souvislosti se zajištěním náhradního plnění.
9. Odstoupení od této smlouvy musí být písemné a musí v něm být uveden odkaz na ustanovení této smlouvy či právních předpisů, které zakládá oprávnění od smlouvy odstoupit.
10. Práva smluvních stran vzniklá před platným odstoupením od smlouvy nejsou odstoupením dotčena.
11. Smluvní vztah skončí dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nebo dnem uvedeným v oznámení.
12. Odstoupení od této smlouvy či jiné ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou se nedotýká nároku na náhradu škody, smluvních pokut, ochrany důvěrných informací, zajištění pohledávky kterékoliv ze stran, řešení sporů a ustanovení týkajících se těch práv a povinností, z jejichž povahy toto vyplývá.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Obě smluvní strany berou na vědomí, že originál podepsané smlouvy může být v elektronické podobě zveřejněn na internetových stránkách nájemce a dle zákona o veřejných zakázkách na profilu nájemce, a to bez časového omezení.
2. Jestliže si smluvní strany při jednání o uzavření smlouvy a během trvání smluvního vztahu navzájem poskytnou informace označené jako důvěrné, nesmí strana, které byly tyto informace poskytnuty, je prozradit třetí osobě a ani je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby. Povinnost poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), není tímto ustanovením dotčena.

3. Za důvěrné informace dle § 271 obchodního zákoníku se považují veškeré následující informace:
  - a) veškeré informace poskytnuté nájemcem pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou
  - b) informace, na které se vztahuje zákonem uložená povinnost mlčenlivosti nájemcem
  
4. Povinnost zachovávat mlčenlivost uvedená v tomto článku se nevztahuje na informace:
  - a) které je nájemce povinen poskytnout třetím osobám podle zákona o svobodném přístupu k informacím
  - b) které jsou nebo se stanou všeobecně a veřejně přístupnými jinak, než porušením právních povinností ze strany pronajímatele
  - c) u nichž je pronajímatel schopen prokázat, že mu byly známy ještě před přijetím těchto informací od nájemce, avšak pouze za podmínky, že se na tyto informace nevztahuje povinnost mlčenlivosti z jiných důvodů
  - d) které budou pronajímateli po uzavření této smlouvy sděleny bez závazku mlčenlivosti třetí stranou, jež rovněž není ve vztahu k nim nijak vázána
  - e) jejichž sdělení se vyžaduje ze zákona
  
5. Důvěrné informace zahrnují rovněž veškeré informace, které nájemce výslovně označí za důvěrné, získané náhodně nebo bez vědomí nájemce a dále veškeré informace získané od jakékoliv třetí strany, které se týkají nájemce či plnění této nájemní smlouvy.
  
6. Smluvní strany se zavazují, že nezpřístupní jakékoliv třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací. Pronajímatel je povinen zabezpečit veškeré důvěrné informace nájemce proti odcizení nebo jinému zneužití.
  
7. Pronajímatel se zavazuje, že důvěrné informace užije pouze za účelem plnění této smlouvy. Jiná použití nejsou bez písemného svolení nájemce přípustná.
  
8. Pronajímatel je povinen svého případného smluvního partnera ze smluv o nájmu a podnájmu zavázat povinností mlčenlivosti a respektováním práv nájemce nejméně ve stejném rozsahu, v jakém je v tomto závazkovém vztahu zavázán sám.
  
9. V případě, že některá ze smluvních stran poruší některou z povinností vyplývajících z tohoto článku, je druhá strana oprávněna požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 100 000,- Kč (sto tisíc korun českých) za každý případ porušení.
  
10. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
  
11. Veškeré spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo z jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti budou rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
  
12. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze dohodou smluvních stran a to písemnými dodatky označovanými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná ujednání jsou neplatná.

13. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
14. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
15. Pronajímatel není oprávněn postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
16. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) výtisku.
17. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - příloha č. 1 Náčrtky nebytových prostor
  - příloha č. 2 Cenová kalkulace
  - příloha č. 3 Inventář věcí movitých (nábytku)

V Hradci Králové dne /

V Praze dne ....

Mgr. Tomáš Faltus výkonný  
ředitel Aldis, a. s.

Česká republika - Ministerstvo financí