

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 10689/21/1/1780

## Smluvní strany:

### 1. Pronajímatel:

#### **Statutární město Hradec Králové**

se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové  
IČ: 00268810; DIČ: CZ00268810; plátce DPH  
zastoupené Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací,  
se sídlem Kydlínovská 1521, 500 02 Hradec Králové,  
zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace  
zapsanou v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové  
v oddíle Pr., vložka 51  
IČ : 64811069, DIČ: CZ64811069, plátce DPH  
bankovní spojení: KB Hradec Králové  
číslo účtu : 27-315020217/0100  
ID datové schránky: rkyk8m9  
e-mail: [info@snhk.cz](mailto:info@snhk.cz)

(dále jen „pronajímatel“)

### 2. Nájemce:

#### **Sociální služby města Hradec Králové, z. ú.**

se sídlem Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové  
zastoupen Mgr. Robertem Černým, ředitelem  
IČO: 10956719, není plátce DPH  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
ID datové schránky: 4neb3m3  
tel.: 731 135 647  
e-mail: [cerny@socialnisluzbyhk.cz](mailto:cerny@socialnisluzbyhk.cz)

(dále jen „nájemce“)

## **Preambule**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto nájemní smlouvu o nájmu:

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/2021/1075 ze dne 7.9.2021 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.

## I.

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků dosud označených v katastru nemovitostí jako stavební parcela parc. č. st. 1738 o výměře 480 m<sup>2</sup> (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), pozemková parcela parc. č. 929/1 o výměře 619 m<sup>2</sup> (druh pozemku zahrada), pozemková parcela parc. č. 2340 o výměře 861 m<sup>2</sup> (druh pozemku ostatní plocha) a pozemková parcela parc. č. 930/2 o výměře 748 m<sup>2</sup> (druh pozemku ostatní plocha), všech nacházejících se v katastrálním území Pražské Předměstí, obci Hradec Králové. Součástí shora označených pozemků je přitom budova občanské vybavenosti č.p./č.or. 1780/1 v části obce Pražské Předměstí, ulice Honkova (dále jen „předmětná budova“), obci Hradec Králové (vše dále jen „předmět nájmu“). S ohledem

na skutečnost, že předmětná budova dosud není zapsaná v katastru nemovitostí, můžou se na základě geometrického plánu a vkladu do katastru změnit druhy i výměry shora označených pozemků dle skutečného zaměření. V tom případě strany bez zbytečného odkladu od zápisu předmětné budovy do katastru nemovitostí uzavřou dodatek k této smlouvě.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu do užívání nájemce, a to za podmínek sjednaných touto smlouvou. Pro účely výpočtu nájemného účastníci konstatují, že předmětná budova má celkovou podlahovou plochu 2.688 m<sup>2</sup> (součet plochy všech podlaží) a plocha nezastavěných částí shora označených pozemků činí 1.731m<sup>2</sup>. Pronajímatel touto smlouvou přenechává shora označený předmět nájmu do užívání nájemci za tímto účelem provozování - **účelem ústavu je poskytování společensky nebo hospodářsky užitečné činnosti, spočívající zejména v poskytování sociálních služeb a aktivit navazujících na uvedené sociální služby: odlehčovací služby.**
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat pro jiný, než v této smlouvě výslovně sjednaný účel. Změnit výše ujednaný účel nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, podrobně se seznámil s jeho technickým a stavebním stavem a na základě těchto skutečností jej shledal jako plně vyhovující účelu, pro který mu je pronajímán.

## II.

### Nájemné

1. Nájemné je stanoveno následujícím způsobem:

- a) Za užívání všech podlaží o výměře podlahové plochy 2 688 m<sup>2</sup>, je nájemné stanoveno dohodou ve výši 600,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. 1.612.800,- Kč/rok, slovy: jedenmilionšestsetdvanácttisícosmset korun českých.

Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH dle zákona o DPH. Měsíční nájemné bez DPH činí 134.400,- Kč.

- b) Nájemné za užívání nezastavěné části pozemků označených v předchozím čl. I. této smlouvy, tj. nezastavěná část pozemků o výměře 1 731 m<sup>2</sup> je nájemné stanoveno dohodou ve výši 20,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. 34.620,- Kč/rok, slovy: třicetčtyřtisícšestsetdvacet korun českých.

Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH dle zákona o DPH. Měsíční nájemné bez DPH činí 2.885,- Kč.

**Celkové měsíční nájemné bez DPH činí 137.285,-Kč.**

2. 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.

## III.

### Platební podmínky a smluvní pokuta

1. Nájemné je na základě dohody pronajímatele a nájemce splatné měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet správce objektu, tj. Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace, vedený u Komerční banky Hradec Králové, č. účtu 27-315020217/0100 nebo v hotovosti v pracovní době správce na adrese jeho sídla – ul. Kydlínovská 1521, 500 02 Hradec Králové. Při jakékoliv platbě nájemce uvede variabilní symbol 903150.

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.

#### **IV. Služby**

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.

#### **V. 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 není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho jakoukoliv část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemné za podnájem nesmí převyšovat nájemné za nájem tohoto prostoru stanovený touto smlouvou.
3. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na opravy týkající se vstupních dveří do předmětu nájmu včetně zasklení, a to bez ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, neznámou osobou nebo povětrnostními vlivy.
4. Nájemce je povinen po dobu nájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu, pokud se na tuto údržbu nevztahuje záruka. Dále je povinen na své náklady provádět a hradit výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností nepřesáhne částku 50.000,- Kč vč. DPH. Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem předmětu nájmu. Opravy nad rámec udržovacích prací uvedených shora tohoto článku uplatňuje nájemce u správce pronajatých prostor, tj. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace (dále jen „správce“) průběžně, nejpozději však do 30.6. běžného roku pro rok následující. Mimořádnou potřebu oprav v běžném roce konzultuje nájemce vždy se správcem pronajatých prostor, který rozhodne o termínu realizace. Bez jeho souhlasu není pronajímatel oprávněn provádět žádné opravy nad rámec shora uvedených prací.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly. Předmětná budova, která je součástí předmětu nájmu podle této smlouvy, je novostavbou. Nájemce je obeznámen se skutečností, že vlastník (pronajímatel) má na předmětnou budovu poskytnutou záruku v trvání 60 měsíců. Pokud během doby trvání nájmu zjistí nájemce vady, které musí být řešeny jako záruční vady, musí tyto vady řešit prostřednictvím investičního odboru Magistrátu města Hradec Králové, který je garantem předmětné budovy jakožto stavebního díla.
6. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy, změny, opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec běžného udržování pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas bude vydán ve formě dodatku k této nájemní smlouvě s uvedením konkrétních úprav, oprav či změn předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že tyto úpravy, opravy či změny bude nájemce provádět výhradně na vlastní náklady, nebude požadovat po pronajímateli úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti - takové platby a náhrady není nájemce oprávněn požadovat ani za dobu trvání nájmu, ani po skončení nájmu.

7. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše sjednaného nájemného s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.
8. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání, oprav či údržby včetně kontroly technického stavu zařízení, dále za účelem montáže, výměny a odečtu měřících zařízení.
9. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob.
10. Likvidaci komunálního odpadu a ze své podnikatelské činnosti si zajišťuje nájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy. Nájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí. V případě potřeby v daných termínech vlastním nákladem zajišťuje rozbory odpadních vod, jejichž výsledky předkládá provozovateli kanalizační sítě a prostřednictvím správce i pronajímateli. V případě, že bude provozovatelem kanalizační sítě udělena pokuta za překročení nejvýše přípustných hodnot ukazatelů znečištění vypouštěných odpadních vod z domu, v němž se nachází předmět nájmu, nájemce se zavazuje tuto pokutu zaplatit.
11. Nájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu předmětu nájmu včetně případné revize hasicích přístrojů. Nájemce v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajišťuje na vlastní náklady provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předmětu nájmu i do nájmu vneseného. Na zařízeních v předmětu nájmu odstraňuje a hradí zjištěné závady. Pronajímateli prostřednictvím správce předkládá kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol, a to nejpozději do 14 dnů po jejich obdržení.

## VI.

### Doba nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne následujícího po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí předmětu nájmu. První úhradu nájemného však nájemce provede ve prospěch pronajímatele až v měsíci lednu 2022 (splatnost do 15.1.2022). V případě, že předmět nájmu bude zkolaudován až po datu 1.1.2022, provede nájemce první úhradu nájemného v měsíci následujícím po měsíci ve kterém byl předmět nájmu zkolaudován.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání.
3. V případě neplnění povinností nájemce ujednaných v této smlouvě (zejména v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc), má pronajímatel právo ukončit nájem výpovědí v jednoměsíční výpovědní době.
4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu pronajímatele nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez písemné výzvy dle předchozí věty.

5. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. 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.
2. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného připadajícího na jeden den nájmu, a to za každý započatý den prodlení.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami (příp. jejich zástupci), v němž bude zejména zachycen stav předmětu nájmu.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

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 smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh).
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy (vč. 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;  
Sociální služby města Hradec Králové, z.ú., se sídlem Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové, IČO: 10956719, ID: 4neb3m3 ;
  - vymezení předmětu smlouvy: Nájemní smlouva v ulici Honkova bez čp., stp.č. 1738, pp.č. 929/1, pp.č. 2340 a pp.č. 930/2 v Hradci Králové v katastrálním území Pražské Předměstí;

- cena 8 237 100,-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. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel obdrží tři stejnopisy.
  8. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, jiná forma je vyloučena. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
  9. 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.
  10. Správní rada nájemce udělila předchozí souhlas s uzavřením této smlouvy dne 4.10.2021.

Přílohy: příloha č. 1. - půdorys 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP  
příloha č. 2. - text souhlasu správní rady nájemce s uzavřením smlouvy

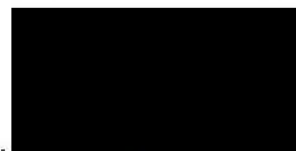
V Hradci Králové 27.10.2021

Pronajímatel:



Ing. Jaroslava Bernhardová  
ředitelka

Nájemce:

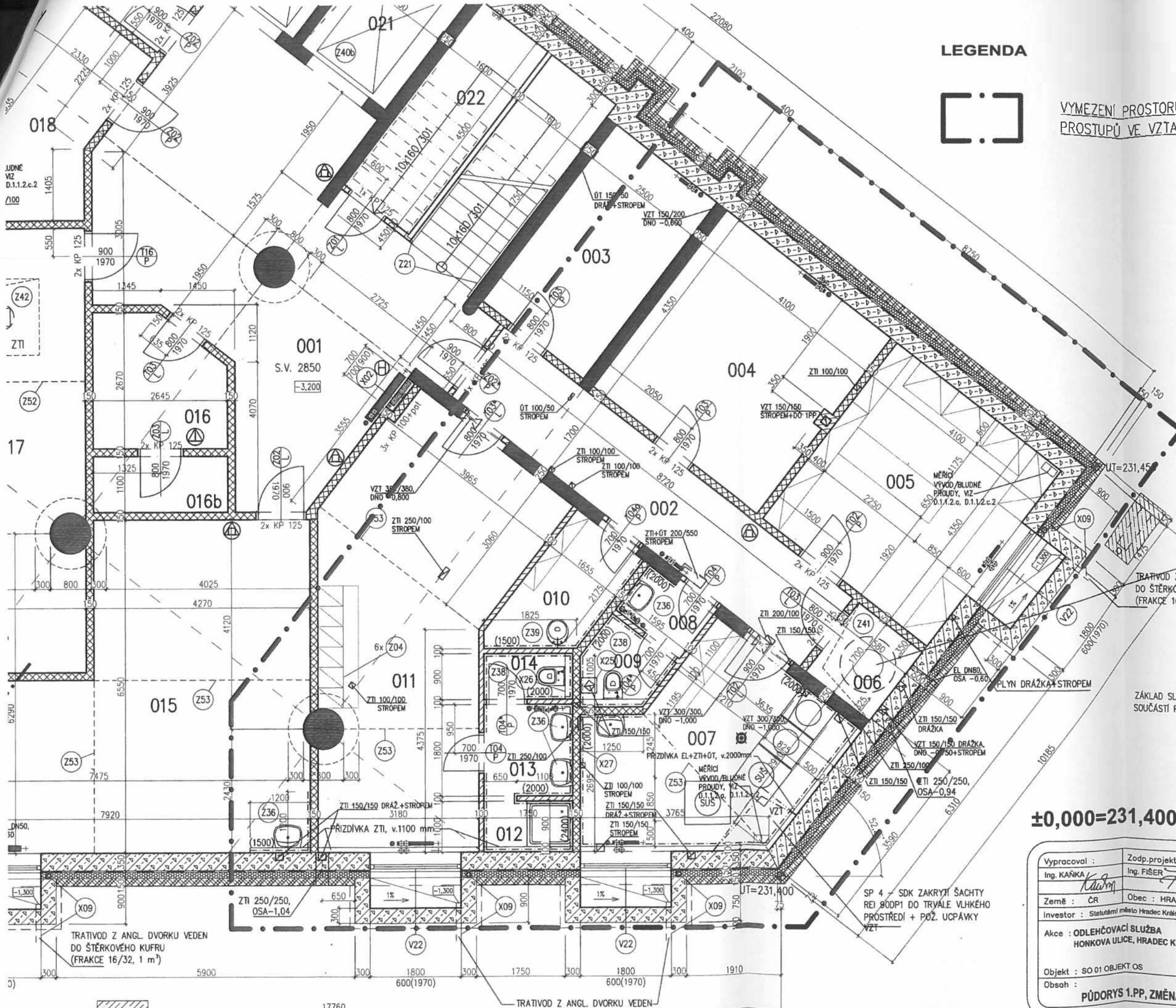


Sociální služby města Hradec Králové, z.ú.  
Mgr. Robert Černý, ředitel

Vyhotovila: Blanka Davidová, referentka právního úseku







**LEGENDA**

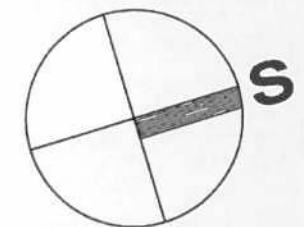


VYMEZENÍ PROSTORU SE ZMĚNOU POLOHY  
PROSTUPŮ VE VZTAHU K REVIZI PROJEKTU

DNO ŠACHTY PRO TECHNOLOGII ZTI  
-5,200. TECHNOLOGIE ZTI BUDE PO  
NAMONTOVÁNÍ OBSYPÁNA  
ŠTĚRKOVÝM ZÁSYPEM, NA ZÁSYP  
BET. POTĚR C20/25 tl. 100mm (HH  
-3,450) + SKLADBA PODLAHY.  
POCHOZÍ PLASTOVÝ POKLOP  
TECHNOLOGIE V ÚROVNI PODLAHY  
(-3,200) BUDE UTĚSNĚN TRVALE  
PRUŽNÝM TMELEM. POKLOP NESMÍ  
BÝT BODOVĚ ZATÍŽEN NÁBYTKEM

TRATIVOD Z ANGL. DVORKU VEDEN  
DO ŠTĚRKOVÉHO KUFRU  
(FRAKCE 16/32, 1 m<sup>3</sup>)

ZÁKLAD SLOUPKU ELEKTRO BUDE  
SOUČÁSTÍ PŘELOŽKY ELEKTRO NN  
(10 08)



±0,000=231,400

SP 4 - SDK ZAKRYTÍ ŠACHTY  
REI 80DP1 DO TRVALE VLHKÉHO  
PROSTŘEDÍ + POŽ. UC PÁVKY  
VZT

Vypracoval : Ing. KAŇKA	Zodp.projektant : Ing. FIŠER	Hlavní projektant : Ing. TEPLÝ	<p>spol. s r.o. Vladislavova 29/1 566 01 Vysoké Mýto Tel: 465424472, 465424170 Fax: 465424171 bkn@bkn.cz www.bkn.cz</p>
Země : CR	Obec : HRADEC KRÁLOVÉ		
Investor : Statutární město Hradec Králové			
Akce : ODLEHOVACÍ SLUŽBA HONKOVA ULICE, HRADEC KRÁLOVÉ			
Objekt : SO 01 OBJEKT OS	Datum : 10/2020		Stupeň : ZSPD
Obsah :	Zak.číslo : 5208/16		Datum : 10/2020
PŮDORYS 1.PP, ZMĚNA POLOHY PROSTUPŮ		Měřítko : 1:50	Příloha : D.1.1.1.3a

c)













Sociální služby města Hradec Králové, z. ú.  
Československé armády 408/51  
500 03 Hradec Králové  
IČO: 10956719  
ID schránky: 4neb3m3

## **SOUHLAS SPRÁVNÍ RADY**

V souladu se zakládající listinou ústavu (odstavec XII, bod 2) a na základě usnesení č. 4, které přijala správní rada na svém jednání č. 08/2021 dne 20. září 2021 uděluji řediteli ústavu Mgr. Robertu Černému souhlas s uzavřením NÁJEMNÍ SMLOUVY č. 10689/21/1/1780.

V Hradci Králové dne 4. 10. 2021



Mgr. Martin Hanousek  
předseda správní rady