

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: KRPH-24535/čj-2017-0500MN

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: Ing. Josefem Nerudou, ekonomickým ředitelem
Krajského ředitelství policie Královéhradeckého kraje

bankovní spojení:

číslo účtu:

jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

Eso HK s.r.o.

se sídlem: Pohlova 311/22, Plácky, Hradec Králové, PSČ: 503 01

IČO: 05945496

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod spisovou značkou C 39247

zastoupená: p. Ivo Beránkem, jednatelem společnosti

bankovní spojení:

číslo účtu:

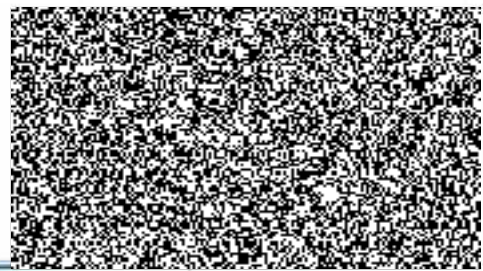
jako „nájemce“ na straně druhé

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 nebytových prostor (*dále jen „smlouva“*):

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, ČJ: MV-91479-1/OSM-2009* vydané Ministerstvem vnitra.

Článek II. Předmět nájmu

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele, že nájemci předá za úplatu do výlučného užívání tyto nebytové 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 prostor	označení v půdoryse: č. 1	130,56 m ²
sklad	označení v půdoryse: č. 1.2	71,87 m ²
sklad	označení v půdoryse: č. 1.3	36,38 m ²
manipulační prostor	označení v půdoryse: č. 1.4	36,61 m ²
chladicí box	označení v půdoryse: č. 1.5	9,56 m ²
chladicí zařízení	označení v půdoryse: č. 1.6	4,01 m ²
umývárna	označení v půdoryse: č. 1.7	2,42 m ²
WC	označení v půdoryse: č. 1.8	1,23 m ²
umývárna	označení v půdoryse: č. 1.9	6,04 m ²
šatna	označení v půdoryse: č. 1.10	12,48 m ²
kancelář	označení v půdoryse: č. 1.11	11,60 m ²
sklad	označení v půdoryse: č. 1.12	16,40 m ²

Celkem výlučně užívaná plocha: 339,16 m²

Tyto nebytové prostory o **celkové výměře 339,16 m²** bude nájemce užívat pouze jako prodejní, skladovací a pomocné prostory pro prodávaný sortiment zboží potravinářského charakteru.

Kromě výše uvedených prostor má nájemce právo užívat vnitřní prostor *zádveří vstupu do prodejny* (v půdoryse je označeno jako místnost č. 1a). Je však povinen podílet se na jeho úklidu společně s ostatními nájemci nebytových prostor v 1.NP budovy čp. 810 dle 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 z prostoru Mánesovy ulice.

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.634/92 Sb., o ochraně spotřebitele v platném znění.

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

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. dubna 2017 do 31. března 2025.

Nájem je možné ukončit:

- písemnou dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí den po odeslání.

Pronajímatel může od smlouvy odstoupit rovněž v těchto případech:

- nájemce neplní řádně a včas své povinnosti. Pro tento případ se stanoví výpovědní lhůta jednoho měsíce.
- ve smyslu §27 odst. 2 zákona č.219/2000 Sb.

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 278.111,-Kč (slovy: dvěsetěsemdesátosmtisíc stojedenáct korun českých).

Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 69.527,75 Kč splatných vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u 


Na dodávky *tepla, TUV, vody, odvodu odpadních a srážkových vod* budou s nájemcem uzavřeny *samostatné smlouvy*.

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

Nájemce si zajistí *likvidaci a odvoz odpadů a úklid* jím výlučně užívaných nebytových prostor na vlastní náklady. Rovněž bude zajišťovat na vlastní náklady *úklid* přilehlých venkovních prostor před prodejními prostorami, a to i v zimním období.

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 2018) 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. O fyzickém předání prostor bude sepsán *protokol* za účasti odpovědných zástupců obou smluvních stran.
- 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 pracovně-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, vodovodních baterií, těsnění apod. včetně jejich příslušenství, čištění sifonů kanalizačních výtoků včetně průchodnosti kanalizace).
- 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 povinnosti pronajímateli vznikla. Kontaktní osobou pro hlášení poruch je **A. POKORÁ, E. LAZAR, E. ŠTĚPÁNEK**.
- 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. Vzor označení názvu společnosti (prodejny v prostoru nad prodejnou je třeba projednat rovněž s OPP MM Hradec Králové.

- Nájemce se zavazuje dodržovat příslušné právní předpisy (protipožární, bezpečností) a ostatní předpisy spojené s užíváním nebytových 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: 
- Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v pronajatých nebytových prostorách i na přístupu k nim na vlastní náklady.
- Nájemce se zavazuje na své náklady vybavit pronajaté nebytové 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 nebytových 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 přihlédne 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 nebytových prostor.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

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

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.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti datem **1. dubna 2017**.

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 27. 03. 2017

V Hradci Králové dne 28.3.2017

za pronajímatele:

za nájemce:



Ing. Josef Neruda
ekonomický ředitel Krajského ředitelství
policie Královéhradeckého kraje



Ivo Beránek
jednatel společnosti Eso HK s.r.o.

