

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

Evidenční číslo smlouvy: **D100070013**

**Smluvní strany:**

██████████, Dolní Nemojov 31, 544 61 Dolní Nemojov

██████████ Dolní Nemojov 31, 544 61 Dolní Nemojov

Jednající ██████████ v plné moci

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**Povodí Labe, státní podnik**

**Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové**

Statutární orgán: ██████████, generální ředitel

Podpisem smlouvy pověřen: ██████████, ředitel závodu Hradec Králové

IČ: 70890005

DIČ: CZ 70890005

Bankovní spojení: KB, a.s. Hradec Králové, číslo účtu 27733511/0100

Spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové oddíl A,

vložka 9473

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce (dále také „**smluvní strany**“) uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“):

## I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 2855 část obce Rooseveltova ulice, postavené na pozemku st. parcela č. 972/2, která se nachází v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem 633968, obec Dvůr Králové nad Labem a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálním pracovištěm v Trutnově, na LV č.8512 (dále jen „**budova**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že v budově se nacházejí mimo jiné nebytové prostory o celkové výměře 104,46. m<sup>2</sup>, které jsou podrobně specifikovány v příloze č.1 této Smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání jako kancelář a pronajímatel je oprávněn jej pronajmout.
4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání jako kancelář a nemá vůči jeho stavu žádných výhrad.
5. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává do užívání) nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání jako kanceláře. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem jeho užívání jako kancelář. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu využívat jako provozovnu pro účely předmětu podnikání: pobočka firmy.

## II.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran po dohodě o celém jejím obsahu a uzavírá se na dobu určitou **do 1. 5. 2022**. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu kdykoliv písemně bez udání důvodu vypovědět. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájem zanikne:
  - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - b) výpovědí pronajímatele nebo nájemce v souladu s čl. II. odst. 1. této smlouvy,
  - c) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od smlouvy z důvodů sjednaných v této smlouvě nebo stanovených zákonem,
  - d) zánikem nájemce bez právního nástupce.
3. Odstoupením od smlouvy pronajímatelem nebo nájemcem se tato smlouva na základě dohody smluvních stran ruší ke dni doručení písemného vyhotovení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy však vždy zůstane zachován závazek nájemce předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, závazek nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu a nárok pronajímatele na náhradu škody.

### III.

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 13.000,-- Kč (slovy: třinácttisíckorunčeských) měsíčně. Daňový doklad bude nájemci zaslán vždy v příslušném měsíci. Nájemné za 1 parkovací místo v garáži bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 10.000,-- Kč (slovy: desettisíckorunčeských) ročně. Daňový doklad za pronájem garážového stání bude nájemci zaslán k 30.6. K nájmu nebude účtována daň z přidané hodnoty, jelikož pronajímatel není registrován k této dani.

Nájemné za období od 13.3.-31.5. 2007 bude uhrazeno samostatným daňovým dokladem se splatností 10 dnů ode dne vystavení dokladu.

Výše nájmu bude průběžně valorizována dle inflačního koeficientu – roční míry inflace dle Českého statistického úřadu.

2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, která zajišťuje pronajímatel (dále jen „**služby**“). Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajišťuje nájemci pouze tyto služby:

- dodávku vody a stočné, spotřeba vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné) bude nájemci přeúčtováno samostatným daňovým dokladem dle odebraného množství a na základě podkladů dodavatele služby, se splatností 10 dnů ode dne vystavení dokladu. Odebrané množství vody je měřeno samostatným vodoměrem.

Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje zajišťovat svým jménem a na své vlastní náklady.

Daňový doklad za pronájem nebytových prostor a parkovacího místa bude vystavován se splatností 10 dnů od jeho vystavení, a to převodem na bankovní účet pronajímatele č.ú.: 213008698/0300, variabilní symbol: 70890005, vedený u Československé obchodní banky a.s. (dále jen „**bankovní účet pronajímatele**“). Zaplacením platby měsíčního nájemného a úhrady za služby se rozumí připsání celé částky odpovídající platbě měsíčního nájemného a úhrady za služby na bankovní účet pronajímatele.

3. Pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby nebo jakoukoli jejich část v souladu s touto Smlouvou řádně a včas, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení platby nájemného nebo úhrady za služby nebo jejich části až do zaplacení. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje zaplatit převodem na bankovní účet pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty se rozumí připsání celé částky odpovídající smluvní pokutě na bankovní účet pronajímatele.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je nejpozději do posledního dne nájmu předmětu nájmu povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený. O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu se pro účely této Smlouvy považuje za vyklizený, pokud v něm nebudou žádné věci nájemce a třetích osob, s výjimkou věcí patřících dodavatelům služeb. Pokud nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu a protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději při ukončení nájmu předmětu nájmu nesplní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500.-Kč za každý den prodlení na bankovní účet pronajímatele do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy bude pronajímatelem k zaplacení smluvní pokuty písemně vyzván. Zaplacením smluvní pokuty se rozumí připsání celé částky odpovídající smluvní pokutě, na bankovní účet pronajímatele.

#### IV.

1. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, který nepůsobí škodu pronajímateli či jinému subjektu.
2. Nájemce je povinen udržovat uvedené prostory dle čl. I této Smlouvy v řádném stavu a oznámit písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu provedení oprav, které nespádají do běžné údržby. Za účelem provedení opravy je nájemce povinen umožnit přístup do pronajatých prostor. Jinak nájemci odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Po dobu provádění oprav pronajatých prostor z důvodu na straně pronajímatele, které brání nájemci jejich řádnému užívání, bude nájemné přiměřeně sníženo. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly jako vlastníka a za tím účelem pronajímateli umožnit přístup do pronajatých prostor, aby bylo možné zkontrolovat, zda jsou pronajaté prostory používány řádným způsobem a ke sjednanému účelu a po předchozí domluvě.
3. Jakékoli stavební úpravy či jiné změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a po uzavření dodatku této Smlouvy obsahujícího specifikaci stavebních úprav a jiných změn předmětu nájmu. Pokud nájemce provede jakékoli stavební úpravy či jiné změny předmětu nájmu v rozporu s tímto čl. IV. odst. 3. této Smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením od Smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty dle tohoto čl. IV. odst. 3. této Smlouvy. Pokud nájemce provede jakékoli stavební úpravy či jiné změny předmětu nájmu v rozporu s tímto čl. IV. odst. 3. této Smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000.-Kč (slovy: jednototísíckorunčeských). Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu dle tohoto čl. IV. odst. 3. této Smlouvy převodem na bankovní účet pronajímatele do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy bude pronajímatelem k zaplacení smluvní pokuty písemně vyzván. Zaplacením smluvní pokuty se rozumí připsání celé částky odpovídající smluvní pokutě, tj. částky 100.000,-Kč (slovy: jednototísíckorunčeských), na bankovní účet pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která pronajímateli vznikla v důsledku provedení stavebních úprav či jiných změn předmětu nájmu provedených v rozporu s tímto čl. IV. odst. 3. této Smlouvy.
4. Nájemce je povinen hlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu nebo v budově, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
5. Pokud nebude před ukončením nájmu předmětu nájmu mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení vzhledem ke stavu, v jakém byl předmět nájmu převzat, a to posledního dne ukončení nájmu předmětu nájmu. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu v této lhůtě, dává nájemce pronajímateli výslovný souhlas k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce a jeho nebezpečí. Právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty dohodnuté v čl. III. odst. 5. této Smlouvy a právo na náhradu

škody, která pronajímateli vznikla nevyklizením předmětu nájmu nájemcem řádně a včas, tím není dotčeno.

6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu nebo dát do podnájmu jakoukoli část předmětu nájmu nebo postoupit či jinak převést práva a povinnosti z této Smlouvy nebo jakoukoli jejich část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud dá nájemce předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu nebo postoupí či jinak převede práva a povinnosti z této Smlouvy nebo jakoukoli jejich část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením od Smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty dle tohoto čl. IV. odst. 6. této Smlouvy. Pokud dá nájemce předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu nebo postoupí či jinak převede práva a povinnosti z této Smlouvy nebo jakoukoli jejich část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesátisickorunčeských). Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu dle tohoto čl. IV. odst. 6. této Smlouvy převodem na bankovní účet pronajímatele do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy bude pronajímatelem k zaplacení smluvní pokuty písemně vyzván. Zaplacením smluvní pokuty se rozumí připsaní celé částky odpovídající smluvní pokutě, tj. částky 50.000,-Kč (slovy: padesátisickorunčeských), na bankovní účet pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která pronajímateli vznikla v důsledku přenechání předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části do podnájmu třetí osobě nebo postoupením či jiným převedením práv a povinností z této Smlouvy nebo jakékoli jejich části na třetí osobu nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu včetně příslušenství za účelem kontroly nebo instalace technických zařízení, za účelem kontroly dodržování předpisů týkajících se požární ochrany a kontroly stavu předmětu nájmu a jeho příslušenství, způsobu užívání a v souvislosti s opravami technických zařízení. V naléhavých případech (požár, havárie vodovodních a kanalizačních stoupaček, el. rozvodu apod.) má pronajímatel právo vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce, a to vždy za přítomnosti orgánů Policie ČR nebo Městské policie. O každém takovém vstupu bude nájemce bezodkladně informován, pokud nebude moci být informován ještě před vykonáním vstupu. K tomu nájemce uděluje pronajímateli výslovný souhlas.

## V.

1. Pronajímatel odpovídá za škodu způsobenou na majetku nájemce umístěném v předmětu nájmu způsobenou jeho přímým zaviněním. Pojištění majetku nájemce umístěném v předmětu nájmu je na uvážení nájemce.
2. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
3. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
4. Pokud nájemce poruší bezpečnostní nebo požární předpisy a v důsledku tohoto porušení vznikne škoda jiným osobám nebo pronajímateli, je povinen škodu uhradit v plném rozsahu.
5. Nájemce odpovídá za škodu na majetku pronajímatele způsobenou svým zaviněním.

## VI.

1. V případě, že některá ustanovení této Smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této

Smlouvy ustanovením platným anebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněného touto Smlouvou.

2. Veškerá korespondence, oznámení či jiná sdělení podle této Smlouvy budou provedena písemně a musí být doručena příslušné smluvní straně nebo jí zmocněné osobě osobně nebo na tyto adresy:

Pro pronajímatele: [REDAKCE], 544 61 Dolní Nemojov 31

Pro nájemce: **Povodí Labe, státní podnik, závod Hradec Králové,  
Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové**

3. Jakákoli korespondence, oznámení či jiné sdělení učiněné na základě této Smlouvy se považuje za řádně doručené příslušné smluvní straně:
  - a) je-li doručováno osobně, okamžikem potvrzení převzetí,
  - b) je-li zasíláno doporučenou poštou, pátý pracovní den po odevzdání k poštovní přepravě.
4. V odst. 2. tohoto čl. VI. této Smlouvy uvedené adresy mohou být měněny jednostranným písemným oznámením příslušné smluvní strany s tím, že takováto změna se stane vůči druhé smluvní straně účinnou desátým pracovním dnem po doručení takového oznámení příslušné smluvní straně.
5. Tato Smlouva je vystavena ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží dva výtisky a pronajímatel jeden výtisk této Smlouvy.
6. Veškeré změny a doplnění této Smlouvy, vyjma změn uvedených v čl. VI. odst. 4. této Smlouvy, mohou být činěny se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze písemnou formou.
7. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že jsou k právním úkonům zcela způsobilé, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné, vážné, určité a srozumitelné vůle a že si tuto Smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoli v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Dvoře Králové n.Labem dne 13.3. 2007

V Hradci Králové dne 13.3.2007

**Povodí Labe,**  
státní podnik  
závod Hradec Králové  
Víta Nejedlého 951  
500 03 Hradec Králové

[REDAKCE]  
za pronajímatele

[REDAKCE]  
za nájemce

## Příloha k nájemní smlouvě

Podrobná specifikace nebytových prostor (předmět nájmu)

### **Povodí Labe, státní podnik, vchod A , I. nadzemní podlaží**

---

Místnost dle nákresu	plocha v m <sup>2</sup>
112 vstupní hala	16,43
113 úklidová komora	3,06
114 WC	2,16
115 koupelna	5,51
116 příruční sklad	2,36
117 kuchyňka	13,18
118 kancelář	29,13
119 kancelář	15,75
120 kancelář	16,88
Celkem	104,46 m <sup>2</sup>

Garážové stání umístěné v 1.podzemním podlaží. označené a opatřené poznávací značkou  
parkovaného vozidla  
Plocha 4 x 3 m<sup>2</sup>



## Příloha k nájemní smlouvě

Podrobná specifikace nebytových prostor (předmět nájmu)

### **Povodí Labe, státní podnik, vchod A , I. nadzemní podlaží**

---

Místnost dle nákresu	plocha v m2
112 vstupní hala	16,43
113 úklidová komora	3,06
114 WC	2,16
115 koupelna	5,51
116 příruční sklad	2,36
117 kuchyňka	13,18
118 kancelář	29,13
119 kancelář	15,75
120 kancelář	16,88
Celkem	104,46 m2

Garážové stání umístěné v 1.podzemním podlaží, označené a opatřené poznávací značkou  
parkovaného vozidla  
Plocha 4 x 3 m2