

[Sem zadejte text.]

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SMLUVNÍ STRANY

Obchodní firma	EPOS, s.r.o.
Spisová značka	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6269
Sídlo	Akademika Heyrovského 1178/6, 500 03 Hradec Králové 3
Zastoupena	M. M., jednatel
IČ	60912553
DIČ	
Číslo účtu	
Kontakt	

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné, a

Organizace	Dětský diagnostický ústav, středisko výchovné péče, základní škola a školní jídelna, Hradec Králové, Říčařova 277
Spisová značka	Rejstřík škol a školských zařízení MŠMT: RED_IZO: 600029611
Sídlo	Říčařova 277/10, Plotičtš nad Labem, 503 01 Hradec Králové
Zastoupena	ředitel
IČ	62690001
DIČ	
Číslo účtu	
Kontakt	

(dále jen „nájemce“) na straně druhé,

(dále označovány též jen „smluvní strana“ nebo společně „smluvní strany“)

UZAVÍRAJÍ

podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět a účel této smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran.

II.

Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 9. 11. 1999 a kupní smlouvy ze dne 9. 10. 2008 podílovým spoluvlastníkem ve výši podílu 899/1000 (osm set devadesát devět lomeno tisíc) na pozemku parc. č. st. 1402/1, parc. č. st. 1862/3 a parc. č. st. 1862/4, jejichž součástí je budova č. p. 1178, vše v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové, zapsáno Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm v Hradci Králové na LV č. 20372, (dále jen „budova“ nebo „nemovitost“). Tato budova je rozčleněna na jednotky, z nichž pronajímatel je vlastníkem jednotky č. 1178/1, jednotky č. 1178/2, jednotky č. 1178/4, jednotky č. 1178/5, jednotky č. 1178/6, jednotky č. 1178/7, jednotky č. 1178/8, jednotky č. 1178/9, jednotky č. 1178/10, jednotky č. 1178/11 (jednotky zapsány Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm v Hradci Králové na LV 22145, pro katastrální území a obec Hradec Králové).



[Sem zadejte text.]

2.2 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou následující prostory včetně jejich příslušenství, situované v jednotce č. 1178/8 budovy, o celkové výměře 158,19 m², bližší specifikace viz níže:

č. m.	Místnost	m ²
701	Kancelář	5,20
701A	Kancelář	5,26
702	Kancelář	18,59
771	Kancelář	10,71
772	Kancelář	15,52
781	Kancelář	11,83
782	Kancelář	16,96
791	Kancelář	16,92
792	Kancelář	10,82
707	Chodba	11,02
707A	Chodba	11,02
Celkem		133,85
	Poměrná část společných prostor	24,34
Celkem		158,19

(dále také jen „prostory“).

2.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

III.

Základní povinnosti smluvních stran

3.1 Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory uvedené v článku 2.2 (dále jen „prostory“) a nájemce se zavazuje je užívat v souladu s příslušnými právními předpisy a podmínkami této smlouvy. Prostory jsou určeny k provozování činnosti uvedené v článku 4.1.

3.2 Nájemce prostor do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náklady za služby spojené s užíváním prostoru v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

3.3 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo přístupu k nemovitosti, právo vstupu do prostoru nemovitosti hlavním vchodem, právo na dodávku plnění spojených s užíváním prostoru).

3.4 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.

3.5 Strany se dále dohodly, že pronajímatel zajistí poskytování služeb spojených s užíváním prostor v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

IV.

Účel nájmu

4.1 Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat výlučně za účelem výchovně-vzdělávací a související činnosti dle předmětu činnosti Nájemce.

V.

Předání a stav prostor

5.1 Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s prostory, jejich umístěním a stavem, v jakém budou předány.



[Sem zadejte text.]

5.2 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1.2.2023.

5.3 O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden zejména stav předávaných prostor včetně jeho vybavení, počet předávaných klíčů a čipů k pronajatému prostoru.

VI.

Další práva a povinnosti

6.1 Nájemce má právo na označení prostor v budově způsobem a v rozsahu dohodnutém s pronajímatelem. Strany se dohodly, že se pro účely této smlouvy neuplatní § 2305 a § 2306 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

6.2 Nájemce je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů k ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce, jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které jej navštěvují, jsou povinni dodržovat provozní řád budovy.

6.3 Nájemce je povinen užívat prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození či nepřiměřenému opotřebením. Veškeré škody na majetku pronajímatele vzniklé nad rámec běžného užívání je nájemce povinen pronajímateli v plné výši uhradit.

6.4 Strany se dohodly, že pronajímatel je povinen provádět všechny nezbytné opravy jakéhokoli druhu na své náklady, nedohodne-li se s nájemcem jinak. V případě, že bude z jakéhokoli důvodu nezbytné provést opravy, je nájemce povinen informovat o této skutečnosti neprodleně pronajímatele, jinak bude nájemce odpovědný za všechny škody způsobené tím, že pronajímatele včas neinformoval.

6.5 Nájemce nesmí bez předchozího výslovného souhlasu provádět jakékoliv stavební úpravy prostor, jako je např. provrtávání nebo prorážení stěn, podlah, příček oddělujících přilehlé prostory, jakékoliv práce, které by mohly ovlivnit vytápění nebo společná zařízení.

6.6 Nájemce nesmí bez předchozího výslovného souhlasu provést v prostorech jakékoli jiné úpravy, jako je např. vymalování prostor, výměna zámkové vložky, vrtání do stěn, nebo provádět práce, které by mohly obtěžovat jiné nájemníky.

6.7 Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

6.8 Strany se dohodly, že mezi služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno (dále též jen „služby související s nájmem“), jsou zahrnuty:

- (a) služby související s nájmem zajišťované pronajímatelem (úklid společných prostor, provoz zařízení pro dodání médií a energií, přístupový a kamerový systém, zajištění příjmu pošty, provoz výtahů, činnosti spojené s požární ochranou a bezpečností objektu, revize výtahů, rozbor odpadních vod),
- (b) služby související s nájmem zajišťované dodavateli a podléhající vyúčtování (dodávka tepla a teplé vody, elektrické energie včetně revize elektrické sítě, vodné, stočné a srážkovou vodu, odvoz odpadů).

6.9 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.

6.10 V případě, že hrozí vznik škody na předmětu nájmu nebo nemovitosti, má pronajímatel právo vstupu do pronajatých prostor bez předchozího oznámení. O tomto vstupu je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně vyrozumět.



[Sem zadejte text.]

- 6.11 Nájemce je povinen strpět provedení jakýchkoli prací, které bude pronajímatel považovat za nezbytné v souvislosti s údržbou, zachováním a vylepšením budovy. Pronajímatel je však v takovém případě povinen nájemce s dostatečným předstihem upozornit na to, o jaké práce jde a v jakém časovém rámci budou probíhat.
- 6.12 Pronajímatel se tímto zavazuje, že poskytne Nájemci veškerou součinnost potřebnou k zajištění zvláštních povolení či rozhodnutí souvisejících s užíváním předmětu nájmu Nájemcem, včetně souhlasu s umístěním dočasného sídla / pobočky Nájemce.

VII.

Porušení povinností nájemce

- 7.1 Nesplní-li nájemce své povinnosti vyplývající ze smlouvy a vzniklou situaci nenapraví ani do sedmi pracovních dnů po obdržení výzvy zasláné doporučeným dopisem s dodejkou, má pronajímatel právo zajistit splnění takové povinnosti nebo nápravu následků nedodržení povinnosti prostřednictvím jakékoli osoby určené pronajímatelem, a to na náklady, nebezpečí a odpovědnost nájemce. Veškeré náklady spojené s takovým postupem budou připočteny k první faktuře na nájemné, která bude následovat po takovém postupu.
- 7.2 Bez ohledu na výše uvedené ustanovení je pronajímatel dále v takovém případě oprávněn ukončit smlouvu v souladu s článkem 12.5 písm. c).

VIII.

Vrácení prostor v případě ukončení nájmu

- 8.1 Pokud jde o stavební úpravy a další práce, které nájemce provede během trvání smlouvy, bude pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu nebo zachoval některé či všechny stavební úpravy.
- 8.2 Požádá-li pronajímatel nájemce, aby vrátil prostory v jejich původním stavu, a nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, odstraní nájemce veškeré stavební úpravy a škody na prostorech a budově způsobené odstraněním stavebních úprav nejpozději v poslední den nájmu.
- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
- 8.4 Ponechá-li pronajímatel stavební úpravy v prostorech, zaplatí nájemci náhradu za jím provedené a zachované stavební úpravy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany se dohodnou na výši náhrady za tyto nájemcem provedené a zachované stavební úpravy nebo tato náhrada bude stanovena dle rozhodnutí pronajímatele:
 - (a) jako hodnota stavebních úprav stanovená znalcem jmenovaným pronajímatelem a snížená za každý rok trvání nájmu o 1/3;
 - (b) na základě dohody smluvních stran o maximální výši účelně vynaložených nákladů na stavební úpravy a životnosti jednotlivých stavebních součástí (tvořících stavební úpravy). Částka účelně vynaložených nákladů na jednotlivé stavební součásti bude v takovém případě poměrně krácena v závislosti na době užívání těchto stavebních součástí, a to dle poměru doby jejich užívání a maximální době jejich životnosti. Doba užívání a doba životnosti budou stanoveny na celé kalendářní měsíce (počítá se i každý započatý kalendářní měsíc).
- 8.5 Výše takové náhrady, bude-li dohodnuta nebo stanovena, může být započtena pronajímatelem oproti jakékoliv částce, kterou nájemce dluží pronajímateli.
- 8.6 Stavební úpravy uvedené v této části smlouvy zahrnují pouze ty stavební úpravy, provedené nájemcem a zachované v prostorech na základě rozhodnutí pronajímatele, které zvyšují hodnotu prostor.



[Sem zadejte text.]

IX.

Ujednání související se stavem prostor při jeho zpětném předání

Vzhledem k tomu, že se nájemní vztah sjednává na předem omezenou dobu s délkou trvání přibližně 2 roky. Dohodly se smluvní strany výslovně na tom, že prostory budou předány nájemcem zpět pronajímateli v bezvadném stavu, tj. stěny a strop budou vymalovány, podlahová krytina nebude jevit známky používání a bude při zpětném předání při ukončení pronájmu v podstatě ve stavu v jakém je pronajímatel nájemci předává. V případě, že bude koberec v horším stavu a to i po případném vyčištění (na náklady nájemce), může pronajímatel požadovat po nájemci jeho výměnu na účet nájemce, za pronajímatelem odsouhlasený koberec (ve stejné kvalitě jako stávající), tak aby pronajímatel po skončení pronájmu mohl tento prostor nabízet v pořádku k dalšímu dlouhodobému pronájmu.

X.

Výše nájemného a cena služeb souvisejících s nájemním vztahem, inflační doložka

10.1 Nájemce je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby související s nájmem.

10.2 Nájemné, služby a energie se stanoví dohodou stran v následující výši:

m ² x Kč	Nájemné/rok	Nájemné měsíčně Kč
Kancelářské prostory x	174 005 Kč	14 500 Kč
Ostatní prostory x	26 869 Kč	2 239 Kč
Celkem	200 874 Kč	16 740 Kč
m ² x Kč	Služby a Energie/rok	Služby měsíčně Kč
Služby x	81 169 Kč	6 764 Kč
Energie x	130 568 Kč	10 881 Kč
Celkem	211 737 Kč	17 645 Kč
Suma Celkem:	412 611 Kč	34 384 Kč

Výše uvedené ceny jsou bez DPH.

10.3 Nájemné bude fakturováno čtvrtletně tak, že pronajímatel vystaví na dané čtvrtletí zálohový list nejpozději do 15. dne posledního měsíce předchozího čtvrtletí se splatností do 25. dne posledního měsíce předchozího čtvrtletí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě a za okamžik zaplacení se považuje den, kdy je platba připsána na účet pronajímatele. Zálohový list je vystaven na částku nájemného včetně daně z přidané hodnoty, je-li nájemce plátcem této daně. Po uhrazení zálohy pronajímatel vystaví daňový doklad. Uskutečnění zdanitelného plnění nastane nejpozději poslední den daného roku.

10.4 Nájemce je povinen vedle nájemného hradit náklady na služby související s nájmem (dále také jen „náklady za služby“), a to stejným způsobem jako nájemné. Záloha na energie podléhající vyúčtování jsou stanoveny paušální částkou vztaženou k m² pronajaté plochy, teplo je vyúčtováno kombinovanou metodou – částečně dle m² a částečně dle spotřeby. Zálohové platby za celý rok, popř. část roku, jsou vyúčtovány dle skutečných nákladů. Nedoplatek, případně přeplatek bude vypořádán závěrečnou fakturou (daňovým dokladem) po zjištění celkové přeúčtované částky. Při ročním přeúčtování energií a služeb bude k ceně připočtena daň z přidané hodnoty.

10.5 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn stanovit jinou výši nákladů za energie a služby v návaznosti na změnu nákladů a cen účtovaných dodavateli.

10.6 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým



[Sem zadejte text.]

úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

10.7 Výše uvedené nájemné a náklady za služby jsou stanoveny bez daní a budou navýšeny o daň z přidané hodnoty ve výši platné ke dni fakturace a případné další související daně, jdoucí k tíži nájemce.

Nájemce prohlašuje, že není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty a tak na něj nedopadá DPH z nájmu nebytových prostor. V případě, že se stane plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen tuto skutečnost pronajímateli oznámit. Nesplní-li tuto povinnost a pronajímatel nesprávně vystaví daňový doklad bez daně z přidané hodnoty, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu rovnající se pronajímatelem nesprávně odvedené daní z přidané hodnoty a penále doměřené správcem daně.

XI.

Úroky z prodlení

11.1 Nezaplatí-li nájemce jakoukoli částku k datu její splatnosti, bude bez dalšího povinen uhradit zákonný úrok z prodlení a to ode dne následujícího po splatnosti předmětné částky až do jejího úplného zaplacení.

XII.

Doba nájmu a jeho ukončení

12.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

12.2 Smlouva bude ukončena:

- (a) dohodou smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) v důsledku úplného a nezvratného zničení prostor.

12.3 Smlouva může být dále ukončena jednou ze smluvních stran pouze z důvodů a způsobem uvedeným v čl. 12.4 až 12.5.

12.4 Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

12.5 Pronajímatel má též právo vypovědět tuto smlouvu v třicetidenní výpovědní době, která počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci, pokud je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za služby nebo pokud hrubě poruší nebo opakovaně (minimálně 3x) méně závažně poruší povinnosti vyplývající z nájmu. Za hrubé porušení je považováno především rušení činnosti ostatních nájemníků v budově, ničení budovy a jejího zařízení.

12.6 Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu, nejpozději ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidí a odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání prostor, klíčů a čipů bude sepsán předávací protokol. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4 % z čtvrtletního nájemného za každý kalendářní den takového prodlení, nejméně však 500,- Kč/denně. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu způsobené škody.

XIII.

Podnájem a převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

13.1 Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umožnit užívání prostor nebo dát prostory dále do podnájmu jako celek nebo jeho část jakékoli třetí osobě žádným způsobem, a to ani dočasně či bezplatně.



[Sem zadejte text.]

- 13.2 Nájemce nesmí převést nájem prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případný převod nájmu může být provedeno pouze formou písemného dodatku ke smlouvě podepsaného pronajímatelem, nájemcem a třetí osobou, která vstoupí do práv a povinností nájemce. Originál nebo ověřená kopie výše uvedeného dodatku bude doručena pronajímateli, kterému v souvislosti s ním nevzniknou žádné výdaje.

XIV.

Pojištění

- 14.1 Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy specifikované v článku 2.1 této smlouvy.
- 14.2 Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na věcech vnesených do pronajatých prostor nájemcem, jeho zaměstnanci či ~~zákazníky~~ a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

XV.

Doručování písemností

16.1 Veškerá korespondence bude zaslána doporučeným dopisem s dodejkou nebo předávána osobně proti potvrzení:

- (a) v případě pronajímatele – na adresu jeho sídla,
- (b) v případě nájemce – na adresu prostor nebo na adresu jeho sídla.

Toto ustanovení ovšem neznamená, že by smluvní strany nebyly oprávněny doručit jakoukoliv písemnost i jiným prokazatelným způsobem.

16.2 Strany se dohodly, že veškerá korespondence zaslaná doporučeným dopisem s dodejkou nevyzvednutá adresátem u České pošty nebo u jiného držitele poštovní licence se považuje za doručenou 10. dnem po jejím odeslání.

16.3 Za řádně odeslanou písemnost je považováno i odeslání písemnosti na e-mail strany uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud je tento e-mail podepsán tzv. zaručeným / kvalifikovaným elektronickým podpisem.

16.4 Pokud mají smluvní strany zřízeny datové schránky, je možno doručovat cestou datové schránky.

XVI.

Závěrečná ustanovení

- 17.1 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý po jednom vyhotovení.
- 17.2 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí nájemce uveřejnění smlouvy a jejích metadat v registru smluv, včetně případných oprav uveřejnění s tím, že nezajistí-li nájemce uveřejnění smlouvy nebo jejích metadat v registru smluv do 30 dnů od uzavření smlouvy, pak je oprávněn zajistit jejich uveřejnění pronajímatel ve lhůtě tří měsíců od uzavření smlouvy.
- 17.3 Jakékoli změny smlouvy nebo dodatky k ní mohou být provedeny pouze písemně, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
- 17.4 Jestliže se kterékoli ustanovení smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, platnost nebo účinnost ostatních ustanovení tím nebude dotčena. V takovém případě budou neplatná nebo neúčinná ustanovení nahrazena platnými a účinnými ustanoveními smlouvy.
- 17.5 Smluvní strany se tímto zavazují řešit všechny spory nebo nesrovnalosti vyplývající ze smlouvy nebo v souvislosti s ní dohodou.



[Sem zadejte text.]

- 17.6 Smluvní strany tímto prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a plně mu porozuměly a že tuto smlouvu uzavírají v dobré víře jako projev své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Hradci Králové dne 31.1.2023



B
D

Pronajímatel

