



3416/HNA/2023-HNAH

Čj.: UZSVM/HNA/3195/2023-HNAH

### **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,  
za kterou právně jedná: Mgr. Radek Zezulka, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX odboru Odloučené pracoviště Náchod,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění  
IČO: 69797111  
bankovní spojení: XXXXX  
číslo účtu: XXXXX  
ID datové schránky: x3eftbz

#### **Kontaktní osoba pronajímatele:**

jméno a funkce: XXXXX  
telefon: XXXXX  
email: XXXXX

(dále také „**pronajímatel**“)

a

### **innogy Energo, s.r.o.**

se sídlem: Limuzská 3135/12 Strašnice, 108 00 Praha 10,  
kterou zastupuje: Bc. Pavel Špaček, XXXXX a Mag. Jirí Šimek, XXXXX  
IČO: 25115171  
DIČ: CZ25115171  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským  
soudem v Praze, sp. zn. C 50971,  
bankovní spojení: XXXXX  
číslo účtu: XXXXX  
ID datové schránky: qrvesrm

#### **Kontaktní osoba nájemce:**

jméno a funkce: XXXXX  
telefon: XXXXX  
email: XXXXX

(dále také „**nájemce**“)

(společně také „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**smluvní strana**“),

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 89/2012 Sb.**“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“) tuto

## **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

č.j. UZSVM/HNA/3195/2023-HNAH  
(dále jen „**smlouva**“)

## Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

### Pozemek:

- stavební parcela číslo: 128;  
druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;  
způsob ochrany: vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.;
- součástí pozemku je stavba: Náchod, č.p. 29, stavba pro administrativu;

vše zapsané na listu vlastnictví číslo 60000 v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Náchod, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě uzavřené Smlouvy o předání majetku státu a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j.: ÚZSVM/HNA/134/2017-HNAH dle § 19b zákona č. 219/200 Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II. Předmět a účel užívání

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., a které jsou předmětem užívání.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nespolečné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>
1	č. 111A	technická místnost	1. NP	18,18
2	č. 111B	technická místnost	1. NP	13,03
				<b>31,21</b>

nájemce uvedené prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to nájemné ve výši **65 452 Kč** za kalendářní rok (slovy: **šedesátpěttisícčtyřistapadesátdvěkorunyčeské**).

Tyto nespolečné prostory jsou zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jen jako „**pronajaté prostory**“).

Nedílnou součástí výše uvedených pronajatých prostor je rozvodné tepelné zařízení (výměňiková stanice) včetně všech součástí a příslušenství, příslušející sekundární rozvody pro dodávky tepla včetně měřidel na vstupu jednotlivých vytápěných objektů a rozvody teplé užitkové vody z výměňikové stanice až po vstup rozvodů do napojených objektů (dále jen jako „**RTZ**“), zajišťující vytápění a dodávku teplé užitkové vody pro budovu uvedenou v Čl. I. odst. 1. a sousední budovu č.p. 727.

3. Shora uvedené pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – provoz a kontrola RTZ.

4. Při užívání výše uvedených pronajatých nespolečných prostor může nájemce dále užívat tento společný prostor budovy uvedené v Čl. I. odst. 1, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>
1	č. 109	chodba	1. NP	50,40

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť je již od roku 2016 užívá, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Vzhledem k výš uvedenému nebude smluvními stranami protokol o fyzickém předání a převzetí pronajatého prostoru sepsán.
7. Nájemce prohlašuje, že počet osob užívajících pronajaté prostory č. 111A a 111B v budově Krámská č. p. 29, Náchod je: **0**. Pokud se počet osob změní, nájemce je povinen tuto změnu neprodleně oznámit pronajímateli.

### Čl. III. Úhrada za nájem

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. odst. 2. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **65 452 Kč** ročně (slovy: **šedesátpět-tisícčtyřístapadesátdvěkorunyčeské**).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **XXXXX**, a to ročně nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5072300099**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného ročního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

**kde:**

$N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

$N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

$I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

### Čl. IV.

## **Doba užívání**

Nájem se sjednává na dobu od **1. 1. 2024** do **31. 12. 2025**.

## **Čl. V. Úhrada za služby**

1. V nájemném je zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
2. Elektrickou energii, si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem přímo u dodavatele služby. Za tímto účelem umožní pronajímatel nájemci montáž měřidel spotřeby v pronajatých prostorách dle požadavků dodavatelů služeb.
3. Úklid pronajatých prostor a odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

## **Čl. VI. Stavební úpravy**

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých prostor do původního stavu.

## **Čl. VII. Práva a povinnosti**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního a technického určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).

6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s provozem a běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil. Kromě běžné údržby je nájemce povinen kontrolovat stav, zajistit plynulý chod a provádět běžné opravy všech součástí rozvodného tepelného zařízení i jeho příslušenství.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## **ČI. VIII. Další ujednání**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení

nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.

5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením této smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného spojeného s užíváním pronajatého prostoru.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 7 a 8 činí výpovědní doba jeden (1) měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

## **Čl. IX. Předání prostor**

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

## **Čl. X. Sankce**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor.
3. Za porušení povinností nájemce, uvedených v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý případ porušení povinností. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.

5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## **Čl. XI. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
6. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
7. 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. Zveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne 4. 1. 2024

V Praze dne 28. 12. 2023

**Česká republika – Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

**innogy Energo, s.r.o.**

---

Mgr. Radek Zezulka,  
XXXXX odboru Odloučené pracoviště  
Náchod  
(pronajímatel)

---

Ing. Pavel Špaček,  
XXXXX  
(nájemce)

---

Mag. Jiří Šimek,  
XXXXX  
(nájemce)

**Půdorysný plánek – příloha č. 1**

1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ

