

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Č.j.: KRPB-4928-3/ČJ-2025-0500MN

JID: PCR05ETRpo104279977

(dále jen „*Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání*“)

v budově č. p. 810 v ulici Ulrichovo náměstí v Hradci Králové

(objekt je zapsán v ústředním seznamu kulturních památek ČR pod číslem rejstříku 18367/6-546)

Pronajímatel: **Česká republika - Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje**
se sídlem: Ulrichovo náměstí 810/4, 500 02 Hradec Králové
jednající: plk. Mgr. Ing. Markem Baudyšem, náměstkem ředitele krajského ředitelství
pro ekonomiku
IČO: 75151545
DIČ: CZ75151545
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 19-0023235881/0710
ID datové schránky: urnai6d

(dále jako „*Pronajímatel*“)

a

Nájemce: **VEGA, spol. s r.o.**
se sídlem: Černokostelecká 616/143, Malešice, 108 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C,
vložka 1167
IČO: 15269248
DIČ: CZ15269248
zastoupená: 
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 108489186/0300
ID datové schránky: fs99zmr

(dále jako „*Nájemce*“)

(společně také jako „*Smluvní strany*“ nebo jednotlivě jako „*Smluvní strana*“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Zákon č. 89/2012 Sb.*“), a v souladu se zákonem 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.*“) a vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Vyhláška č. 62/2001 Sb.*“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „*Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání*“).

Článek I.

Příslušnost hospodaření k předmětu nájmu

1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje je příslušné hospodařit s nemovitým majetkem státu na základě *Opatření o určení nemovitého*

*majetku organizační složky státu Krajského ředitelství policie Královéhradeckého kraje č.j. MV-91479-1/OSM-2009 ze dne 22.12.2009 vydaného Ministerstvem vnitra, a to s budovou č. p. 810 (stavby pro administrativu) v ulici Ulrichovo náměstí v Hradci Králové, umístěnou na pozemku parcelní číslo st. 903/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany nemovitosti ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památková zóna, rezervace, nemovitá národní kulturní památka, v katastrálním území a v obci Hradec Králové, která je zapsaná na LV 25427 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové (dále jen „**Budova**“).*

2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem místností v přízemí Budovy bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému Pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím. V uvedené Budově se tedy nacházejí prostory (dále definované v článku II. této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání), které jsou pro Pronajímatele na základě rozhodnutí ředitele Krajského ředitelství policie Královéhradeckého kraje ze dne 14.01.2025 č.j.: KRPH-4928-2/ČJ-2025-0500MN dočasně nepotřebným majetkem k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 Zákona č. 219/2000 Sb.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že se v předmětné Budově nachází místnosti označené jako:
 - 6N prodejní plocha o výměře 133,88 m²,
 - 6.1N sklad o výměře 124,24 m²,
 - 6.2N manipulační prostor o výměře 28,42 m²,
 - 6.3N denní místnost o výměře 17,05 m²,
 - 6.4N šatna o výměře 13,41 m²,
 - 6.5N toaleta o výměře 4,12 m²,
 - 6.6N toaleta o výměře 3,90 m²,**o celkové výměře 325,02 m²**, umístěné v 1. nadzemním podlaží (přízemí), které jsou vyznačené v půdorysu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a tento soubor tvoří pronajímaný prostor sloužící k podnikání. V textu této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je dále tento prostor sloužící k podnikání označován jen jako „**Prostor sloužící k podnikání**“ nebo také jako „**Předmět nájmu**“.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Prostor sloužící k podnikání bez movitého vybavení.
3. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti týkající se Předmětu nájmu uvedené výše v tomto článku této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání jsou mu dobře známy, když si Prostor sloužící k podnikání prohlédl před uzavřením této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a jiné skutečnosti jsou mu známy z katastru nemovitostí.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Na základě této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání Pronajímatel přenechává do dočasného užívání Nájemci Prostor sloužící k podnikání specifikovaný v článku II. této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání za nájemné, které je Smluvními stranami ujednáno v článku V. této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a Nájemce Prostor sloužící

k podnikání Pronajímatele do svého užívání přejímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné. Ujednaným účelem nájmu je **provozování prodejních, skladovacích a pomocných prostor pro prodávaný sortiment zboží domácích potřeb**, v souladu s předmětem podnikání Nájemce podle jeho výpisu z obchodního rejstříku.

2. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom povinností pro něho plynoucích zejména z ust. § 2205 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i faktickým stavem Prostoru sloužícího k podnikání a jeho stav mu umožňuje naplnění účelu nájemního poměru. Dále Nájemce prohlašuje, že bude Prostor sloužící k podnikání užívat jako řádný hospodář pouze k ujednanému účelu a platit nájemné.
3. Nájemce má právo, kromě Prostoru sloužícího k podnikání, užívat také **prostor závětrí vstupu** do Prostoru sloužícího k podnikání (prodejny), označený v příloze č. 1 této Smlouvy o nájmu prostorem sloužícím k podnikání šrafováním zeleně. Nájemce je povinen zajišťovat úklid prostoru závětrí vstupu do Prostoru sloužícího k podnikání, především v zimním období.
4. Nájemce **nemá** právo užívat **nákladní výtah a vnitřní schodiště** nacházející se v Prostoru sloužícím k podnikání.
5. Pronajímatel umožní Nájemci zásobování Prostoru sloužícího k podnikání (prodejny) vozidly zajišťujícími zásobování (včetně vozidel Nájemce), a to příjezdem k Budově z ulice Jeronýmova.
6. Pronajímatel trvá na zákazu politické propagace v Prostoru sloužícím k podnikání a v průčelí Budovy.
7. Pronajímatel již předal Nájemci klíče k Prostoru sloužícímu k podnikání.

Článek IV. Doba trvání nájemního poměru a jeho skončení

1. Nájemní poměr dle této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je Smluvními stranami ujednaný na dobu **určitou, a to počínaje dnem 01.02.2025 do dne 31.12.2032**. Pronajímatel předá Prostor sloužící k podnikání Nájemci k užívání dne 01.02.2025; o předání a převzetí nebude sepsán a podepsán písemný protokol mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, jelikož Nájemce Prostor sloužící k podnikání užíval ještě před uzavřením této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a to na základě Smlouvy o nájmu prostor č.j.: KRP-90643/ČJ-2020-0500MN.
2. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání skončí dnem uplynutí sjednané doby nájmu.
3. Smluvní strany sjednaly, že ustanovení § 2230 a ustanovení § 2285 Zákona č. 89/2012 Sb. o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní. Smluvní strany této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se výslovně dohodly na vyloučení pokračování smluvního vztahu po dni, kdy má smluvní vztah podle této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání skončit.
4. Smluvní strany se mohou před uplynutím sjednané doby nájmu dohodnout na případném dalším užívání Předmětu nájmu uzavřením nové smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání na základě písemné žádosti Nájemce, kterou zašle Nájemce Pronajímateli alespoň tři (3) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu.
5. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní poměr Prostoru sloužícího k podnikání ukončit kdykoli písemnou dohodou Smluvních stran.

6. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání odstoupit podle § 27 odst. 2 Zákona č. 219/2000 Sb. v případě, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 Zákona č. 219/2000 Sb. Odstoupit od této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání lze pouze písemnou formou a odstoupení se stává účinným dnem doručení oznámení o odstoupení Nájemci.
7. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ukončit písemnou výpovědí kteroukoliv Smluvní stranou bez udání důvodu, kdy výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
8. Nájemní poměr Prostoru sloužícího k podnikání může Pronajímatel vypovědět bez výpovědní doby, a to v těchto případech:
- a) pokud Nájemce provádí stavební úpravy Prostoru sloužícího k podnikání bez písemného souhlasu Pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do třiceti (30) dnů ode dne výzvy Pronajímatele k jejich odstranění,
 - b) pokud bylo bez zapříčinění Pronajímatele pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu Nájemcem,
 - c) pokud Nájemce užívá Prostor sloužící k podnikání v rozporu se Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a platnými zákony a přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě Nájemcem,
 - d) pokud je Nájemce bezdůvodně více než o jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad nákladů spojených s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání a Pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného nebo úhrad nákladů spojených s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání se stanovením dodatečně třiceti (30) denní lhůty k platbě, přičemž Nájemce nájemné nebo úhrady nákladů spojených s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě,
 - e) pokud Nájemce užívá Prostor sloužící k podnikání takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení a přes písemnou výzvu Pronajímatele, aby Prostor sloužící k podnikání užíval řádně, nesjednal nápravu do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy k nápravě Nájemcem.
- Ve všech těchto případech je Pronajímatel oprávněn nájemní poměr ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního poměru je účinné dnem doručení výpovědi Nájemci.
9. Nájemce má právo nájem Prostoru sloužícího k podnikání vypovědět bez výpovědní doby v případě, že se najatý prostor stane nepoužitelný k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce.
10. Nájemní poměr Prostoru sloužícího k podnikání můžou Smluvní strany vypovědět také v těchto případech:
- a) pokud jedna ze Smluvních stran i přes písemnou výzvu ze strany druhé Smluvní strany k nápravě neplní podmínky této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a porušování podmínek této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání trvá déle než jeden (1) měsíc od obdržení písemné výzvy k nápravě druhou Smluvní stranou,
 - b) pokud Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti,
 - c) pokud se stane Prostor sloužící k podnikání bez zavinění Smluvních stran nezpůsobilý k užívání dle účelu této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání,
 - d) pokud nebude Prostor sloužící k podnikání podle uvážení Nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení jeho podnikatelských aktivit.
- Výpovědní doba je u těchto případů dva (2) měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě. Výpověď bude Pronajímatelem odeslána elektronicky do datové schránky Nájemce s ID **fs99zmr**.

11. Nájem Prostoru sloužícího k podnikání skončí, zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu.
12. Ujednáními o konkrétních důvodech k dání výpovědi a o výpovědních dobách v tomto článku IV. nejsou dotčena práva Smluvních stran upravená v § 2225 až § 2234 či v obecných ustanoveních o skončení relativních majetkových práv občanského zákoníku.
13. Při skončení nájmu, nejpozději však poslední den nájemního poměru, odevzdá Nájemce Pronajímateli Prostor sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila, a tento prostor bude uklizený. Odevzdáním se tedy rozumí předání vyklizeného Prostoru sloužícího k podnikání a vrácení (předání) klíčů od Prostoru sloužícího k podnikání. Při odevzdání věci si Nájemce oddělí a vezme vše, co do Prostoru sloužícího k podnikání vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. V případě, že Nájemce povinnosti nesplní, je Pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat Nájemci, který se je zavazuje uhradit. O předání a převzetí Předmětu nájmu pořídí Smluvní strany zápis, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Prostoru sloužícího k podnikání po skončení nájemního poměru se Nájemce zavazuje, bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda, zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody. Vypořádání vzájemných závazků bude provedeno do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne předání Předmětu nájmu Pronajímateli Nájemcem.
14. Nájemce dává podpisem této Smlouvy Pronajímateli výslovný souhlas a zmocňuje ho k tomu, aby, pokud Nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí Prostor sloužící k podnikání do čtrnácti (14) dnů ode dne skončení nájemního poměru, Pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou Prostor sloužící k podnikání otevřel (i prostřednictvím záměčníka), vstoupil do něj, Prostor sloužící k podnikání vyklidil a nepřipustil další Nájemcovo užívání Prostoru sloužícího k podnikání. Nebezpečí škody na věcech v prostoru v daném okamžiku umístěných nese v takovém případě sám Nájemce. Náklady na vyklizení Prostoru sloužícího k podnikání a uskladnění vystěhovaného majetku nese v plném rozsahu Nájemce.
15. Nájemce souhlasí s tím, že mu po skončení nájmu Prostoru sloužícího k podnikání nepřisluší finanční odstupné nebo jakékoliv plnění věcné či osobní povahy, tj. ani náhrada za převzetí zákaznické základny.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné si Smluvní strany ujednávají na částku ve výši **1.083,45 Kč/m²/rok**, tedy **352.142,92 Kč (slovy: tři sta padesát dva tisíc jedno sto čtyřicet dva korun českých a devadesát dva haléřů) ročně**. Nájemné je v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozeno od daně.
2. Nájemné ve výši dle odst. 1. tohoto článku této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je splatné v českých korunách. Nájemce se zavazuje hradit pravidelně bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele, vedený u České národní banky, číslo účtu **19-0023235881/0710**, s uvedením variabilního symbolu plateb **137279**, čtvrtletní nájemné ve výši **88.035,73 Kč** vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí daného roku.
3. Nájemné za období od 1.2.2025 do 31.3.2025 ve výši **58.690,49 Kč** se zavazuje Nájemce uhradit bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele, vedený u České národní banky, číslo účtu **19-0023235881/0710**, s uvedením variabilního symbolu plateb **137279**, do 20.2.2025.

4. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli pouze částku nájemného ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li Nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku své závazky za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele.
6. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou sjednaného nájemného dle odst. 2. a odst. 3 tohoto článku této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednávají účastníci této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, který se zavazuje Nájemce uhradit Pronajímateli na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné sjednané v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání navyšovat každý rok o míru roční inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, vyhlášeným Českým statistickým úřadem.
8. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci vždy nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku písemné oznámení o zvýšení nájemného a není tedy nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Nájemné se zvyšuje vždy zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku, v němž se nájemné zvyšuje, a to počínaje rokem 2026.
9. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výši nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace (dále jen „**Rozdíl ve výši nájemného**“), a to bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele, vedený u České národní banky, číslo účtu **19-0023235881/0710**, s uvedením variabilního symbolu platby **137279**, do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného. Vypočítaný Rozdíl ve výši nájemného zašle Pronajímatel Nájemci společně s písemným oznámením o zvýšení nájemného.
10. Pronajímatel je oprávněn zasílat Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného na základě této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání elektronicky do datové schránky Nájemce s ID **fs99zmr**. Nájemce vyslovuje tímto svůj souhlas s tím, aby mu Pronajímatel písemné oznámení o zvýšení nájemného v elektronické podobě zasílal.
11. Má-li být nájemné podle této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání hrazeno v českých korunách (dále jen „**Kč**“), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání nahrazena jednotnou evropskou měnou (dále jen „**EURO**“) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kurzem mezi Kč a EURO bude kurz stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.

Článek VI. **Úhrada za poskytované služby**

1. Smluvní strany této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se dohodly, že služby spojené s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání, zejména dodávku tepla, teplé vody, vody a odvádění odpadních a srážkových vod, bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn přefakturovat náklady za spotřebované teplo, teplou vodu,

vodu a vypouštění odpadních a srážkových vod v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání Nájemci.

2. Dodávka tepla a teplé vody:

- a) Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plynulou dodávku tepla a teplé vody, odebírané z výměňkové stanice umístěné v objektu Pronajímatele, do Prostoru sloužícího k podnikání o celkové vytápěné ploše 325,02 m².
- b) Dodávka tepla a teplé vody bude uskutečňována v souladu s vyhláškou č. 237/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb. Pronajímatel je oprávněn přefakturovat Nájemci náklady za spotřebované teplo a teplou vodu po uplynutí I. čtvrtletí, II. čtvrtletí a III. čtvrtletí daného roku do konce druhého měsíce následujícího po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel je oprávněn přefakturovat Nájemci náklady za spotřebované teplo a teplou vodu po uplynutí IV. čtvrtletí daného roku do konce měsíce února následujícího roku. Spotřeba tepla a teplé vody je vykazována měřiči typ SHARKY 775. Pronajímatel bude vést průkaznou evidenci o nákladech souvisejících s provozem centrálního zdroje výměňkové stanice a umožní Nájemci její přezkoumání. Nájemce bude dbát pokynů Pronajímatele směřujících ke zhospodárnění provozu topného systému a bude zajišťovat hospodárnost tepla. Nájemce bude Pronajímateli písemně oznamovat bez zbytečného odkladu všechny změny vytápěných ploch a závady v rozvodné síti tepla a teplé vody včetně závad v jejich dodávce.

3. Dodávka vody a odvádění odpadních a srážkových vod:

- a) Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plynulou dodávku vody a odvádění odpadních a srážkových vod, v Prostoru sloužícím k podnikání, který je napojen na společnou vodovodní a kanalizační přípojku s Budovou.
 - b) Dodávka vody a odvádění odpadních a srážkových vod budou uskutečňovány v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. Pronajímatel je oprávněn přefakturovat Nájemci náklady za spotřebovanou vodu a vypouštění odpadních a srážkových vod po uplynutí I. čtvrtletí, II. čtvrtletí a III. čtvrtletí daného roku do konce druhého měsíce následujícího po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel je oprávněn přefakturovat Nájemci náklady za spotřebovanou vodu a vypouštění odpadních a srážkových vod za IV. čtvrtletí daného roku do konce měsíce února následujícího roku. Způsob rozúčtování cen a úhrady této služby stanoví jiný právní předpis. Pronajímatel bude uplatňovat tyto výše uvedené náklady v cenách daných dodavatelem na základě směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., tj. 18 m³ na jednoho pracovníka v jedné směně za rok (dle aktuálního počtu pracovníků), a na základě výpočtu podle vzorce uvedeného v příloze č. 16 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.
 - c) Nájemce **je povinen** bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli změnu počtu pracovníků Nájemce.
4. Nájemce se zavazuje hradit náklady za spotřebované teplo, teplou vodu, vodu a vypouštění odpadních a srážkových vod v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání na základě daňových dokladů - faktur vystavených Pronajímatelem v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Splatnost faktury činí třicet (30) kalendářních dnů ode dne vystavení.
5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele.
6. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou přefakturovaných nákladů dle odst. 2. a 3. tohoto článku této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednávají účastníci této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, který se zavazuje Nájemce uhradit Pronajímateli na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

7. Pronajímatel je oprávněn zasílat Nájemci faktury na základě této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání elektronicky do datové schránky Nájemce s ID **fs99zmr**. Nájemce vyslovuje tímto svůj souhlas s tím, aby mu Pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal.
8. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že každá faktura bude Nájemci doručena do datové schránky Nájemce s ID **fs99zmr** (každá datová zpráva může obsahovat jen jednu fakturu).
9. Spotřebu elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, úklid Prostoru sloužícího k podnikání výlučně užívaného Nájemcem a případně i jiné služby spojené s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání bude hradit Nájemce přímému dodavateli těchto služeb na základě samostatného smluvního vztahu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) umožnit Nájemci ode dne vzniku do dne skončení nájemního poměru řádné a nerušené užívání k ujednanému účelu a vstup do Prostor sloužících k podnikání, jakož i přístupových prostor k Prostoru sloužícímu k podnikání;
 - b) udržovat Prostor sloužící k podnikání v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro který byl pronajat;
 - c) provádět ostatní údržbu (např. společných prostor, venkovního pláště Budovy a střechy) Předmětu nájmu a její nezbytné opravy, nad rámec ujednaný v odstavci 2. písm. c) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení nájmu.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat Prostor sloužící k podnikání a zařízení Prostoru sloužícího k podnikání řádně v souladu s účelem nájmu;
 - b) platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu ujednané nájemné a prefakturované náklady za služby poskytované s užíváním Předmětu nájmu ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání;
 - c) řádně pečovat o pronajatý Prostor sloužící k podnikání, udržovat ho v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy (s tím, že k definování daných pojmů a obsahu činností se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb.), chránit ho před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení; za běžnou údržbu a drobné opravy Smluvní strany považují činnosti spojené s běžným udržováním a opravami Prostoru sloužícího k podnikání, jejichž výše v jednotlivém případě nepřekročí částku ve výši 10.000,- Kč. Náklady na opravy instalací pevně spojených s Budovou (instalace vody, elektřiny, plynu, topení atd.) hradí Pronajímatel, pokud závada nevznikla prokazatelně vinou Nájemce;
 - d) dodržovat klid a pořádek v Prostoru sloužícím k podnikání, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy; dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru;
 - e) umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Prostoru sloužícího k podnikání během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v Prostoru sloužícím k podnikání, které zajišťuje Pronajímatel; pokud se účastníci nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem; o provedené kontrole zpracuje Pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly Nájemci;
 - f) informovat okamžitě Pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Prostoru sloužícím k podnikání, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvy Nájemce; Nájemce či jím pověřené osoby jsou povinni tyto závady a poškození odstranit a uhradit náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození; kontaktní osobou

Pronajímatele pro hlášení závad a poškození je

- g) neprodleně písemně oznámit Pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Prostoru sloužícím k podnikání a společných částech Budovy;
- h) nepodnajmout nebo nepřenechat k bezplatnému užívání třetí osobě Prostor sloužící k podnikání ani jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- i) provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními (protipožárními, bezpečnostními atd.); Nájemce odpovídá za škodu vzniklou jejich porušením; za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany v Prostoru sloužícím k podnikání odpovídá ze strany Nájemce
- j) na své náklady vybavit Prostor sloužící k podnikání zařízeními protipožární ochrany a udržovat je ve stavu požadovaném příslušnými právními předpisy;
- k) oznamovat Pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v Prostoru sloužícím k podnikání, které provádí Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby;
- l) uzavřít a po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání udržovat v platnosti sjednané pojištění proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod způsobených pracovníky Nájemce a v souladu s předpisy obecně závaznými nahradit Pronajímateli či třetím osobám případné škody vzniklé při užívání Prostoru sloužícího k podnikání; na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen prokázat Pronajímateli trvání sjednaného pojištění i v průběhu trvání nájmu, a to vždy nejpozději do 5 dnů od vyzvání Pronajímatelem;
- m) převzít odpovědnost za škody způsobené třetím osobám v pronajatém Prostoru sloužícím k podnikání, a to jak na zdraví, tak na věcech movitých z titulu jejich pracovněprávních nároků;
- n) zajišťovat v souladu s příslušnými právními předpisy pravidelné provádění revizí elektroinstalací a všech vyhrazených technických zařízení umístěných v Prostoru sloužícím k podnikání. Nájemce 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.

3. Nájemce:

- a) odpovídá v plném rozsahu za škody, které vznikly provozováním činnosti Nájemce a za škody způsobené návštěvníky přicházejícími do Prostoru sloužícího k podnikání ve spojitosti s činností Nájemce;
- b) bere na vědomí, že Prostor sloužící k podnikání, který je dáván do nájmu touto Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, **není** Pronajímatelem pojištěn; případné pojištění majetku Nájemce umístěného v Prostoru sloužícím k podnikání je věcí Nájemce; Pronajímatel neodpovídá za škody, které by Nájemci vznikly v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího k podnikání, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem;
- c) odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v Prostoru sloužícím k podnikání;
- d) bere odpovědnost za zdravotní a jiné újmy osobám, které se stanou v pronajatém Prostoru sloužícím k podnikání v době trvání nájemního vztahu. Jedná se o osoby, které jsou s Nájemcem v jakémkoliv vztahu nebo za Nájemcem přicházejí za účelem poskytnutí služeb Nájemcem.

4. Nájemce je oprávněn:

- a) vybavit užívaný Prostor sloužící k podnikání vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením;

- b) v případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na Budově s příslušným svodem do prostor, a to jako zařízení nezbytná pro účely, ke kterým byl Prostor sloužící k podnikání pronajat.

Článek VIII.

Vybavenost prostoru sloužícího k podnikání, stavební úpravy a údržba

1. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem a vybavením Prostoru sloužícího k podnikání a že tento odpovídá jeho požadavkům.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Prostoru sloužícím k podnikání a činnosti v něm prováděné musí být v souladu s právními předpisy a českými nebo evropskými technickými normami (a to i pouze doporučovány) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. Nájemce je oprávněn vnitřní a vnější prostory Předmětu nájmu označit na své náklady svou obchodní firmou a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění je Nájemce povinen předem projednat s Pronajímatelem a v případě potřeby požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Pokud si Nájemce po předchozím souhlasu Pronajímatele nainstaluje zařízení mimo pronajaté prostory (firemní označení, anténu, venkovní klimatizační jednotku pro technickou místnost apod.), umožní Pronajímatel v případě potřeby k tomuto zařízení Nájemci přístup.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět žádné stavební změny v Prostoru sloužícím k podnikání. V případě, že hodlá Nájemce v Prostoru sloužícím k podnikání provést stavební úpravy, pak musí doložit Pronajímáteli k písemnému odsouhlasení, a to před jejich provedením, projektovou dokumentaci a položkový rozpočet, ze kterého budou zřejmé předpokládané náklady Nájemce na provedení těchto stavebních úprav. O tom, která ze Smluvních stran bude vynaložené výdaje účetně a daňově odepisovat; o tom, zda se stavební úpravy po skončení nájmu v Předmětu nájmu ponechají a zda bude mít Nájemce nárok na úhradu zhodnocení Předmětu nájmu od Pronajímatele a v jaké výši musí strany uzavřít samostatnou písemnou smlouvu, která práva a povinnosti Smluvních stran jednoznačně upraví. Nebude-li taková smlouva uzavřena před provedením jakýchkoliv stavebních úprav a změn Předmětu nájmu, pak Nájemce právo na peněžní nebo na nepeněžní náhradu za zhodnocení Předmětu nájmu vůči Pronajímáteli nemá. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na Předmětu nájmu Pronajímáteli značná škoda, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání odstoupit. **Budova je zapsána v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek, a proto je případné stavební změny nebo označení prostoru Předmětu nájmu obchodní firmou a logem nutno projednat také s odborem památkové péče Magistrátu města Hradec Králové.**

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se pořizuje ve 2 vyhotoveních, vždy s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.
2. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky podepsanými Smluvními stranami. Změnu jména kontaktní osoby Nájemce, sídla společností, případně dalších údajů, kde to z povahy věci vyplývá, je Smluvní strana oprávněna

měnit jednostranně. Tato změna není důvodem k uzavření dodatku, takováto skutečnost bude druhé Smluvní straně sdělena písemně.

4. Pokud by tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání obsahovala ujednání, které by bylo v rozporu s právními předpisy České republiky, necht' je toto ustanovení posuzováno jako samostatné, které tudíž nemá vliv na platnost této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání jako celku.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podléhá uveřejnění dle zákona 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. Uveřejnění této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v registru smluv zajistí po podpisu oběma Smluvními stranami Pronajímatel.
6. Tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Účinností tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání nabývá dnem uveřejnění dle předchozího odstavce.
7. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních Smluvních stran. Každá původní Smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou Smluvní stranu alespoň jeden (1) měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.
8. Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na Budově, je Pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, o čemž je Pronajímatel povinen sepsat prohlášení podepsané nabyvatelem.
9. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zpracováváním osobních údajů, které jsou uvedeny v této Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a to ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a dále ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že právní jednání učiněné vůči druhé Smluvní straně odeslané zásilkou s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí (3) pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý (15) pracovní den po odeslání.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
12. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dnem počátku nájemního vztahu založeného touto Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v celém rozsahu nahrazuje dosavadní Smlouvu o nájmu prostor č.j.: KRP-90643/ČJ-2020-0500MN ze dne 29.12.2020, přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu. Dále obě Smluvní strany prohlašují, že všechny jejich vzájemné nároky vyplývající jim z titulu Smlouvy o nájmu prostor č.j.: KRP-90643/ČJ-2020-0500MN ze dne 29.12.2020 budou bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů vyrovnány. Pronajímatel opatří vyúčtování služeb, které za průběhu nájemního vztahu Nájemci zajišťoval a předloží Nájemci toto vyúčtování bez zbytečného odkladu poté, co mu budou předány podklady dodavatelů jednotlivých služeb.

13. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dnem počátku nájemního vztahu založeného touto Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v celém rozsahu ruší dosavadní Smlouvu o poskytování služeb č.j.: KRPH-101207-1/ČJ-2020-0500EU a v celém rozsahu ruší dosavadní Smlouvu o poskytování služeb č.j.: KRPH-94994-1/ČJ-2020-0500EU.

14. Nedílnou součástí této Smlouvy a její přílohou č. 1 je půdorys s vyznačením Prostoru sloužícího k podnikání a obslužných prostor.

V Hradci Králové dne **29-01-2025**

V Praze dne

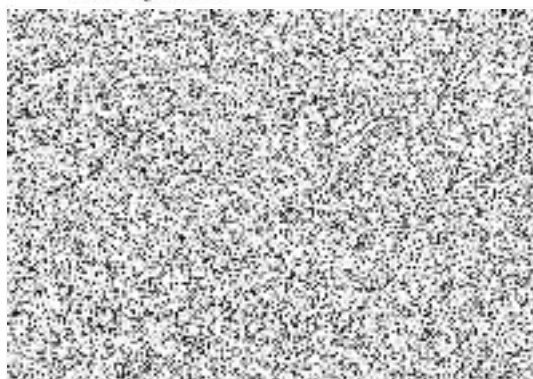
30.1.2025

Za Pronajímatele:

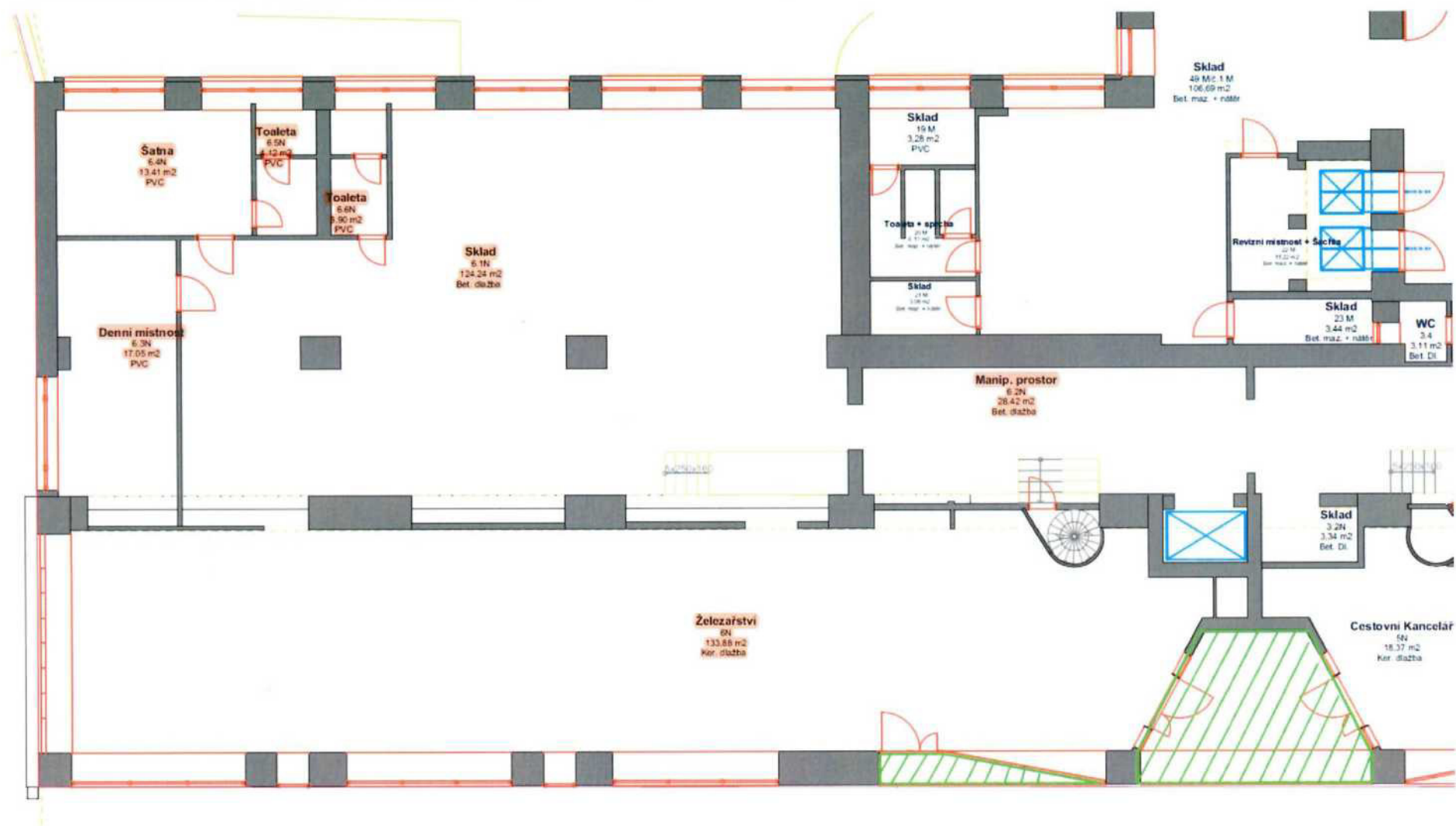
Za Nájemce:



náměstek ředitele krajského
ředitelství pro ekonomiku



Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č.j.: KRPH-4928-3/ČJ-2025-0500MN



prostor závětrí vstupu do Prostoru sloužícího k podnikání (prodejny)
označený šrafováním zeleně