

Dodatek č. 4/2025
ke Smlouvě o nájmu ze dne 19.11.2004
(WD/6/591/500)

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel:**
statutární město Hradec Králové
se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
IČ: 00268810; DIČ: CZ00268810; plátce DPH
zastoupené Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací,
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové,
zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
(dále jen „pronajímatel“)

2. **Správce:**
Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupená Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
IČ: 64811069; DIČ: CZ64811069; plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr.,
vložka 51
bankovní spojení: KB Hradec Králové
číslo účtu: 27-315020217/0100
ID datové schránky: rkyk8m9
E-mail: info@snhk.cz
(dále jen „správce“)

3. **Nájemce:**
Ing. Them Nguyen
se sídlem [redacted]
IČ: 70175535, není plátce DPH
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
Tel.: [redacted]
(dále jen „nájemce“)

Úvodní ustanovení

U Smlouvy o nájmu ze dne 19.11.2004 (dále jen „smlouva“) prostoru č. 500 v Hradci Králové v domě čp. 591 na třídě SNP, o celkové ploše 158,88 m² **za účelem: pro prodejnu potravin, ovoce a zeleniny** se smluvní strany dohodly na změně čl. III. bod 3 od 1.3.2025 takto:

A.

čl. III. bod 3. smlouvy se mění tak, že nově zní:

3. Nájemce při konečném vyúčtování uhradí náklady na:

dodávku tepla
teplou vodu
vodné, stočné

dle platné legislativy
dle platné legislativy
dle poměrových měřidel

srážkovou vodu
dodávku elektrické energie

dle pronajaté plochy
dle podružného elektroměru a dle Směrnice
č. 1/2024 schválené shromážděním Společenství
vlastníků jednotek třída SNP 590-3, Hradec
Králové, IČO: 28850734 (dále jen „SVJ“)

B.

Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha Splátkový kalendář – daňový doklad.

Tento Splátkový kalendář nahrazuje předchozí Splátkový kalendář ze dne 21.1.2025, a to za měsíce březen až prosinec roku 2025.

Přílohu tohoto dodatku tvoří rovněž Směrnice SVJ č. 1/2024 týkající se rozúčtování spotřeby elektrické energie.

C.

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že na tento dodatek se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
3. Tento dodatek vstupuje v platnost dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním smlouvy a tohoto dodatku č. 4 ke smlouvě v plném znění (včetně všech příloh).
5. Smluvní strany prohlašují, že dodatek č. 4 ke smlouvě neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy a dodatku č. 4 ke smlouvě (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek v registru smluv.
6. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
 - identifikace smluvních stran:
statutární město Hradec Králové, se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ: 00268810, ID: bebb2in;
Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace, se sídlem Kydlínovská 1521, 500 02 Hradec Králové, IČ: 64811069, ID: rkyk8m9;
Ing. Them Nguyen, se sídlem [REDACTED] IČ: 70175535;
 - vymezení předmětu dodatku č. 4/2025 Smlouvy o nájmu ze dne 19.11.2004 o rozšíření energií: prostor č. 500 na třídě SNP čp. 591 v Hradci Králové
 - cena 2 250 669,60 Kč bez DPH
 - datum uzavření dodatku: datum podpisu dodatku poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

7. Ostatní ujednání smlouvy zůstávají nedotčena.
8. Smluvní strany si dodatek přečetly a souhlasí s jeho obsahem, což stvrzují svými podpisy.
9. Dodatek smlouvy je vyhotoven ve třech stejnopisech, každý o síle originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

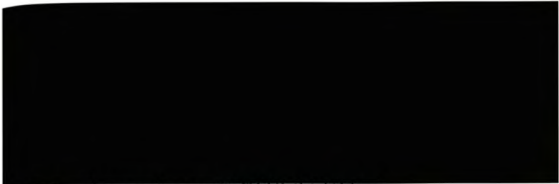
Příloha: splátkový kalendář – daňový doklad
Směrnice SVJ č. 1/2024

V Hradci Králové dne 13.2.2025

Pronajímatel:

V Hradci Králové dne 19. 02. 2025

Nájemce:



Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka



Ing. Them Nguyen



Správce:



Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Dodatek vyhotovila: T



Splátkový kalendář - daňový doklad č. 900907

Pronajímatel

statutární město Hradec Králové
Československé armády 408/419
502 00 Hradec Králové
IČO: 268810 DIČ: CZ00268810

Nájemce

THEM NGUYEN

IČO: 70175535 DIČ: CZ491223326

Prostor: Hradec Králové, SNP 591 /500

Číslo smlouvy: ze dne 19.11.2004

Položky	Základ	Sazba	DPH	Celkem
Nájemné - nebyty	14 626,00	0	0,00	14 626,00
	14 626,00		0,00	14 626,00

DUZP	DPH 12 %	DPH 21 %	Osvobozeno dle § 56	Zákl. 12 %	Základ 21 %	Celkem	Splatnost	Typ	Var.symb.
15.03.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.03.2025	měsíční	900907
15.04.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.04.2025	měsíční	900907
15.05.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.05.2025	měsíční	900907
15.06.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.06.2025	měsíční	900907
15.07.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.07.2025	měsíční	900907
15.08.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.08.2025	měsíční	900907
15.09.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.09.2025	měsíční	900907
15.10.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.10.2025	měsíční	900907
15.11.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.11.2025	měsíční	900907
15.12.2025	0,00	0,00	14 626,00	0,00	0,00	14 626,00	15.12.2025	měsíční	900907

Správa nemovitostí Hradec Králové vystavila daňový doklad dle § 28 odst. 7 zák. 235/2004 Sb. Zákon o DPH jménem pronajímatele - statutárního města Hradec Králové na základě zmocnění v příkazní smlouvě.

Platby provádějte dle nájemní smlouvy na účet číslo: 27-315020217/0100 a se správným variabilním symbolem.



Splátkový kalendář - daňový doklad č. 900907

Dodavatel

Správa nemovitostí Hradec Králové
 příspěvková organizace
 Kydlinovská 1521
 500 02 Hradec Králové
 IČ: 64811069 DIČ: CZ64811069

Odběratel

THEM NGUYEN

IČ: 70175535 DIČ: CZ491223326

Prostor: Hradec Králové, SNP 591 /500

Číslo smlouvy: ze dne 19.11.2004

Zálohy	Základ	Sazba	DPH	Celkem
Teplo	6 785,71	12	814,29	7 600,00
Srážková voda	89,28	12	10,72	100,00
Studená voda	267,85	12	32,15	300,00
Teplá voda	535,71	12	64,29	600,00
Elektrická energie	15 206,61	21	3 193,39	18 400,00
	22 885,16		4 114,84	27 000,00

DUZP	DPH 10 %	DPH 12 %	DPH 21 %	Zákl. 0%	Zákl. 10 %	Zákl. 12 %	Zákl. 21 %	Celkem	Splatnost	Typ	Var.symb.
15.03.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.03.2025	měsíční	900907
15.04.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.04.2025	měsíční	900907
15.05.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.05.2025	měsíční	900907
15.06.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.06.2025	měsíční	900907
15.07.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.07.2025	měsíční	900907
15.08.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.08.2025	měsíční	900907
15.09.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.09.2025	měsíční	900907
15.10.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.10.2025	měsíční	900907
15.11.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.11.2025	měsíční	900907
15.12.2025	0,00	921,45	3 193,39	0,00	0,00	7 678,55	15 206,61	27 000,00	15.12.2025	měsíční	900907

Platby provádějte dle smlouvy na účet číslo: 27-315020217/0100 a se správným variabilním symbolem.

Vystavil: Novotná Barbora

Den vystavení daňového dokladu: 17.02.2025

SMĚRNICE

Společenství vlastníků jednotek třída SNP 590-3, Hradec Králové upravující pravidla rozúčtování úspor a nákladů elektrické energie v souvislosti s provozováním fotovoltaické elektrárny

Preambule

Členové Společenství vlastníků jednotek třída SNP 590-3, Hradec Králové, IČO 28850734 (dále jen „SVJ“) se rozhodli a na shromáždění vlastníků konaném dne 14.6.2023 schválili záměr realizovat vybudování fotovoltaické elektrárny (dále jen „FVE“) na střeše domu na adrese třída SNP 590-593 Hradec Králové, který je ve správě SVJ (dále jen „Dům“), za účelem snížení spotřeby nakupované elektrické energie.

FVE vyrobená elektrická energie bude užita k přímé spotřebě členů SVJ v bytech a nebytových prostorech zahrnutých v jednotkách, které jsou užívány z titulu vlastnictví nebo nájmu a ke spotřebě ve společných prostorech Domu (výtahy, společné chodby, ostatní spotřeba Domu). Přebytek FVE vyrobené elektrické energie bude SVJ primárně akumulovat pro pozdější využití v Domě a ostatní přebytky dodávat primárně do nebytových prostor v Domě a poté do distribuční sítě.

V období, kdy FVE nevyrobí dostatek elektrické energie pro spotřebu SVJ a jeho členů, bude SVJ nakupovat potřebnou elektrickou energii od vybraného dodavatele z distribuční sítě.

Za tímto účelem SVJ přijalo následující směrnici o pravidlech rozúčtování úspor a nákladů elektrické energie v souvislosti s provozováním FVE (dále jen „Směrnice“).

SMĚRNICE ČÍSLO 1/2024

- 1) Za účelem určení celkové spotřeby elektrické energie v bytech a ve společných prostorách Domu bude na rozhraní sítě vybraného dodavatele elektrické energie a SVJ jako odběratele Dům osazen jedním, centrálním fakturačním elektroměrem (dále jen „fakturační elektroměr“). Smluvním partnerem pro vybraného dodavatele elektrické energie bude tedy SVJ.
- 2) Za účelem určení spotřeby SVJ ve společných prostorách Domu a v jednotlivých bytech budou v Domě v jednotlivých částech a u jednotlivých bytů osazeny podružné elektroměry s dálkovým odečtem (dále jen „podružné elektroměry“). Vlastníkem odběrného místa podle Směrnice (dále jen „vlastník odběrného místa“) se rozumí SVJ, vlastník nebytových jednotek v Domě a uživatel jednotky číslo 593/104 v Domě.
- 3) Podružný elektroměr je pro fakturační elektroměr spotřebičem. Součet spotřeby na všech podružných elektroměrech bude při výrobě elektřiny z FVE vždy vyšší než odběr na fakturačním elektroměru (dále jen „rozdíl ve spotřebě“).

Rozdíl ve spotřebě je stanoven výpočtem:

$(\text{Rozdíl ve spotřebě}) = (\text{součet spotřeb všech podružných elektroměrů}) - (\text{spotřeba na fakturačním elektroměru})$

- 4) V případě, že množství FVE vyrobené elektrické energie bude více, než bude činit aktuální spotřeba SVJ a spotřeba ve společných prostorech Domu, bude tento přebytek primárně akumulován v zařízení k tomu určenému ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v Domě; v případě nemožnosti tuto elektrickou energii akumulovat, bude tato dodávána SVJ, jako výrobcem elektrické energie, do nebytových prostor v Domě. Budou-li i poté vznikat přebytky, budou dodávány do distribuční sítě jako přetok energie. Přetok energie bude SVJ prodáván společnosti realizující výkup přetoku energie nebo dodáván sjednaným subjektům pomocí „sdílení energie prostřednictvím distribuční sítě“.

- 5) V případě, že množství FVE vyrobené elektrické energie bude méně, než bude činit aktuální spotřeba v bytech a nebytových prostorách s **podružným elektroměrem** a spotřeba ve společných prostorech **Domu**, bude SVJ nakupovat elektrickou energii od vybraného dodavatele elektrické energie.

6) *Vlastníci jednotek, kteří se účastní společného odběru dle čl. 2) Směrnice, jsou vlastníky, kteří vytvářejí úsporu vlastníků a budou zahrnuti do rozdělení této úspory dle čl. 10) Směrnice.*

- 7) Vlastník nebytových jednotek nemůže jednotlivé nebytové prostory přímo napojit na společné odběrné místo, které je v distribuční sazbě pro domácnosti a je určeno výhradně pro účel bydlení. Energie do těchto odběrných míst bude dodávána formou sdílení energie v bytových domech dle vyhlášky 404/2022 Sb. a to prostřednictvím společného odběrného místa tohoto vlastníka nebo prostřednictvím odběrného místa uživatele. Vlastník nebytových prostor bude považován za rovnocenného vlastníka, který se účastní společného odběru a vytváří tak **úsporu vlastníků** a bude zahrnut do rozdělení této úspory dle čl. 10) Směrnice v poměru jeho podílů na společných částech nemovité věci.
- 8) Prodej přebytků do distribuční sítě nebo prodej formou „sdílení elektřiny prostřednictvím distribuční sítě“, bude považováno za úsporu z přetoků elektřiny (dále jen „**úspora z přetoků**“).
- 9) Součet **úspory vlastníků** a **úspory z přetoků** je celkovou úsporou SVJ za neodebranou energii. Úspora SVJ nebude rozdělována mezi členy SVJ jako zisk, ale bude s ní nakládáno podle čl. 10) a čl. 11) Směrnice.
- 10) **Úspora vlastníků** vyčíslená dle čl. 6) a čl. 7) Směrnice, bude jednou ročně vyčíslena a převedena do fondu oprav jako mimořádný vklad všech vlastníků jednotek. Dosažená **úspora vlastníků** bude rozdělena mezi vlastníky v poměru jejich podílů na společných částech nemovité věci a poté převedena do fondu oprav jako mimořádný vklad konkrétního vlastníka.
- 11) **Úspora z přetoků** vyčíslená dle čl. 8) Směrnice, bude jednou ročně vyčíslena a převedena do fondu oprav jako mimořádný vklad všech vlastníků. Dosažená **úspora z přetoků** bude rozdělena mezi vlastníky v poměru jejich podílů na společných částech nemovité věci a poté převedena do fondu oprav jako mimořádný vklad konkrétního vlastníka.
- 12) Vlastníci (uživatelé) bytů zahrnutých do bytových jednotek uhradí jimi skutečně spotřebovanou elektrickou energii prostřednictvím SVJ dle naměřených hodnot na příslušném **podružném elektroměru** náležejícímu k užívanému bytu, a to v sazbě „D“ (popř. jiné sazbě) určené pro domácnosti a ve výši odpovídající konečné ceně za 1 kWh účtované vybraným dodavatelem elektrické energie SVJ, a to včetně ceny spotřebované energie, poplatků za distribuci, daně z elektřiny, stálých plateb a ostatních účtovaných služeb, kterou vyúčtuje SVJ vybraný dodavatel elektrické energie. Vyúčtování naměřených hodnot jednotlivých **podružných elektroměrů** provede příslušná smluvní organizace.
- 13) Uživatelé nebytových prostor zahrnutých do nebytových jednotek uhradí jimi skutečně spotřebovanou elektrickou energii prostřednictvím **vlastníka odběrného místa** dle naměřených hodnot na příslušném **podružném elektroměru** náležejícímu k užívanému nebytovému prostoru, a to v sazbě „C“ (popř. jiné sazbě) určené pro podnikatele a ve výši odpovídající konečné ceně za 1 kWh účtované vybraným dodavatelem elektrické energie **vlastníkovi odběrného místa**, a to včetně ceny spotřebované energie, poplatků za distribuci, daně z elektřiny, stálých plateb a ostatních účtovaných služeb, kterou vyúčtuje **vlastníkovi odběrného místa** vybraný dodavatel elektrické energie. Vyúčtování naměřených hodnot jednotlivých **podružných elektroměrů** provede příslušná smluvní organizace. Na část elektrické energie dodané SVJ z FVE **vlastníkovi odběrného místa** vystaví SVJ **vlastníkovi odběrného místa** fakturu, kde jednotková cena bez DPH za 1 kWh bude stejná jako ta, kterou hradí uživatelé nebytových prostor příslušnému dodavateli elektrické energie. Tato úhrada bude považována za **úsporu vlastníků** a bude s ní nakládáno dle čl. 10) Směrnice.

- 14) Uživatelé nebytových prostor, napojení přímo na distribuční síť a s vlastním fakturačním měřením, mohou také využívat vyrobenou elektřinu z FVE. Odběr elektrické energie bude realizován prostřednictvím sdílení energie v bytových domech. Tito uživatelé budou odebírat elektrickou energii dodanou SVJ z FVE za cenu, která odpovídá ceně bez DPH jejich příslušného dodavatele elektrické energie z distribuční sítě, nebo za cenu dle čl. 12) **Směrnice** (neplátce DPH). Úhrada bude provedena za cenu, která je nižší a pro tohoto uživatele výhodnější. Výbor SVJ je oprávněn s uživatelem sjednat i cenu individuální, přijatelnou pro obě strany a motivující k odběru touto formou sdílení. Tato úhrada bude považována za **úsporu z přetoků** a bude s ní nakládáno dle čl. 11) **Směrnice**.
- 15) Individuální odběratelé (třetí osoby), využívající dodávku elektrické energie prostřednictvím sdílení energie pomocí distribuční sítě, uhradí elektrickou energii dodanou SVJ z FVE za individuální cenu. Tuto cenu je s odběratelem oprávněn sjednat výbor SVJ. Sjednaná cena by měla být vyšší nebo rovna průměrné ceně výkupu do distribuční sítě.
- 16) SVJ uhradí vybranému dodavateli elektrické energie skutečně spotřebovanou elektrickou energii dle naměřených hodnot na **fakturačním elektroměru**, a to i za stavu, kdy FVE z jakéhokoliv důvodu dočasně nevyrobí dostatek elektrické energie pro spotřebu v jednotlivých bytech a nebytových prostorech v **Domě** a spotřebu ve společných prostorech **Domu**, tzn. že rozdíl mezi součtem přijatých plateb od uživatelů bytů a nebytových prostor v **Domě** a vystavenou fakturou od příslušného dodavatele elektrické energie z distribuční sítě bude záporné číslo. Pro tento případ je výbor SVJ oprávněn užít k úhradě nedoplatku prostředků z fondu oprav, a to až do výše 10.000,- Kč. Pokud bude roční nedoplatek vyšší, než tato částka, budou se na jeho úhradě podílet členové SVJ v poměru jejich podílů na společných částech nemovité věci.
- 17) Pokud bude z jakéhokoliv důvodu FVE dlouhodobě odpojena nebo z vůle vlastníků jednotek odstraněna, je SVJ zavázáno uhradit skutečně spotřebovanou elektrickou energii dle naměřených hodnot na **fakturačním elektroměru** dle ustanovení v čl. 16) **Směrnice**, nedohodnou-li vlastníci jednotek na shromáždění jinak.
- 18) Příslušná smluvní organizace určí výši záloh na dodávku elektrické energie jednotlivým vlastníkům jednotek podle jejich roční spotřeby z posledního splatného vyúčtování před spuštěním provozu FVE a dle sjednaných cen za elektrickou energii od vybraného dodavatele elektrické energie. Pro stanovení záloh, jejich vyúčtování a splatnost, výběr a poukaz nedoplatků a přeplatků platí příslušná ustanovení kterými se řídí smluvní servisní organizace při rozúčtování nákladů na spotřebovanou energii.
- 19) SVJ se zaváže v rámci úhrad vybranému dodavateli elektrické energie hradit zálohy a nedoplatky z prostředků inkasovaných od vlastníků dle čl. 12) a 18) **Směrnice**, za podmínek a se splatností sjednaných ve smlouvě o dodávce elektrické energie nebo stanovených ve všeobecných obchodních podmínkách vybraného dodavatele elektrické energie uzavřené mezi SVJ a vybraným dodavatelem elektrické energie.
- 20) Tato **Směrnice** nabývá platnosti dnem schválení na shromáždění vlastníků a účinnosti dnem, kdy vstoupí v platnost smlouvy uzavřené mezi vybraným dodavatelem a vybraným odběratelem elektrické energie na straně jedné a SVJ na straně druhé.

Směrnice byla schválena na shromáždění vlastníků dne 30.12.2024