



# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

## Biskupství královéhradecké

zastoupené Mons. JUDr. Ing. Janem Vokálem, JU. D., biskupem

se sídlem v Hradci Králové, Velké náměstí 35/44, PSČ 500 03

IČO: 004 45 134

DIČ: CZ00445134

REG.: v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury, číslo evidence 8/1-04/1004

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené společností PSN s.r.o. na základě příkazní smlouvy, kterou zastupuje  
Mgr. Ondřej Heřman (na základě plné moci - příloha č. 2)

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, PSČ 130 00

IČ: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

REG.: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 1671

**dále jen „Pronajímatel“**

**a**

## CENDIS, s. p.

zastoupený Ing. Janem Paroubkem, prvním zástupcem ředitele

se sídlem: nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1

IČO: 003 11 391

DIČ: CZ00311391

REG.: Městský soud v Praze, ALX 706

tel.: [REDACTED]

email: [REDACTED]

**dále jen „Nájemce“**

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě Kupní smlouvy ze dne 9. 4. 2019 vlastníkem pozemku označeném jako stavební parcela č. pare. st. 242, jehož součástí je administrativní budova č. p. 1556, v části obce Zelené Předměstí, v ulici Suková třída, v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice..
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 125 a č. 126 o celkové výměře 62,36 m<sup>2</sup> ve II. nadzemním podlaží výše uvedené administrativní budovy. Přesné umístění prostor je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen nebytové prostory). Tyto nebytové prostory byly předány podle předávacího protokolu, pod. psaného smluvními stranami v den skutečného předání.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům průchod přes společné prostory administrativní budovy k výše



uvedeným pronajatým nebytovým prostorům bez omezení, a to ve dnech pondělí až pátek od 6,00 hod. do 21,00 hod., přičemž pronajímatel má možnost tento čas změnit dle potřeby. V případě, že nájemce pronajímatele písemně požádá o umožnění vstupu do objektu nad rámec výše uvedené otevírací doby, je ten povinen mu přidělit vstupní kartu k elektronickému zabezpečení, která mu umožní vstup do budovy v době od 21,00 hod. do 6,00 hod. (pondělí až pátek) a dále v průběhu sobot, nedělí a státních svátků. Současně pronajímatel předá nájemci návod na použití elektronického zabezpečení a provede názornou ukázkou. Nájemce potvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s funkcí a provozem elektronického zabezpečení budovy. Karta bude vydána oproti vrátné kauci ve výši 150,- Kč, která bude nájemci vrácena při jejím vrácení na konci pronájmu. V případě poškození nebo ztráty vstupní karty je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem zřízení kanceláře.
2. Předmětem podnikání a/nebo činnosti nájemce nesmí v žádném případě být:
  - hazard;
  - zbrojní výroba;
  - pornografie a sexuální turistika;
  - potraty a umělá oplodnění;
  - biotechnologie;
  - činnosti s výše uvedeným související; a
  - ostatní činnosti, které se neslučují s křesťanskou morálkou.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

## III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou **od 15. 9. 2025.**
2. Nájemní poměr zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
  - c) způsobem uvedeným v odst. 3 tohoto článku.
3. V případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce, nebo osoby, které sním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce je opakovaně v prodlení s placením nájemného nebo paušálních plateb na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor, a neprovede nápravu ani k výzvě pronajímatele ve lhůtě určené pronajímatelem, která nesmí být kratší než 7 dnů,sjednává se výpovědní lhůta čtrnáctidenní a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci..

#### IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **12.200 Kč** (slovy: dvanáct tisíc dvě stě korun českých) a bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy prvního pracovního dne v měsíci, ve kterém je nájemné placeno. Termín splatnosti této faktury je vždy do 30. dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období od 15. 9. 2025 do 30. 9. 2025 činí bez služeb 6.507 Kč (slovy: šest tisíc pět set sedm korun českých) a bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury ze dne 15. 9. 2025 s třicetidenní splatností, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Nájemné se hradí na účet č. 5220014861/5500, variabilním symbolem bude číslo faktury. Nájemné je podle § 56a odst. 1 zákona o DPH osvobozeno od DPH.

Faktury budou doručovány elektronicky na e-mailovou adresu: [REDACTED]

2. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné a měsíční paušální platby za služby vždy k 1. 1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému a měsíční paušální platbě za služby roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíční paušální platby za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně na e-mailovou adresu [REDACTED]. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doúčtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platbami za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby pro rok 2026 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
- dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody,
  - dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,
  - dodávka tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,
  - služby (úklid včetně hygienického materiálu, recepce, ostraha, odvoz odpadků),
  - služby spojené s údržbou a správou nemovitosti.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (úklid včetně hygienického materiálu, recepce, ostraha, odvoz odpadků) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného ve výši: **1.476 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (elektrina společných prostor) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **960 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši a na (elektrina v prostoru) bude nájemce platit měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **2.148 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (dodávku pitné vody, odvod odpadních vod, odvod srážkové vody) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **50 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (teplo pro pronajaté nebytové prostory a společné prostory a služby spojené s údržbou a správou nemovitosti) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **1.860 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

4. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených paušálními platbami se neprovádí.

#### V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši 19.886 Kč (slovy: devatenáct tisíc osm set osmdesát šest korun českých) a to v den podpisu této smlouvy. Tato jistota bude složena na účet č. 5220014861/5500, variabilním symbolem bude IČO nájemce.
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor. Dále je účelem jistoty zajištění zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. V. odst. 2. je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty dle čl. V odst. 2, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5ti pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplátit nájemci výše uvedenou jistotu včetně úroků z jistoty, tj. dle dohody smluvních stran ve výši rovnající se výši úroků na běžném bankovním účtu, (popřípadě sníženou v souladu s čl. V odst. 2 a 3), a to do 15ti pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. VI. odst. 8 této smlouvy.

#### VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezuje se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoli části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém k užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.

5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových či společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory vymalované a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce či případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené jistoty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
9. Je-li nájemce v prodlení s vyklíčením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechn jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklíčení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorech a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
14. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.

15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH.
16. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

#### **VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy adresátů uvedené v ČL VIII. odst. 7. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
4. Nájemce bere na vědomí, že kanceláře nejsou aktuálně klimatizovány.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

PSN s.r.o.

Suková třída 1556

530 02 Pardubice

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu:

CENDIS, s.p.

nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12

110 00 Praha 1

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv, které zajistí nájemce. Plnění předmětu této smlouvy v době mezi podpisem a před nabytím účinnosti této smlouvy, tedy před zveřejněním v registru smluv, se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

příloha č. 1 - grafické znázornění pronajatých prostor

příloha č. 2 - plná moc Mgr. Ondřeje Heřmana, ředitele

V Pardubicích dne 4. 9. 2025

V Praze dne

Pronajímatel:

Biskupství královéhradecké

Mgr. Ondřej Heřman  
(na základě plné moci)  
PSN s.r.o.

PSN s.r.o.  
sídlo: 130 00 Praha 3, Seifertova 9/823  
IČO: 170 48 869  
REG: Městský soud v Praze  
oddíl C, vl. č. 1671  
pobočka Pardubice  
Suková třída Č.p. 1556

Nájemce:

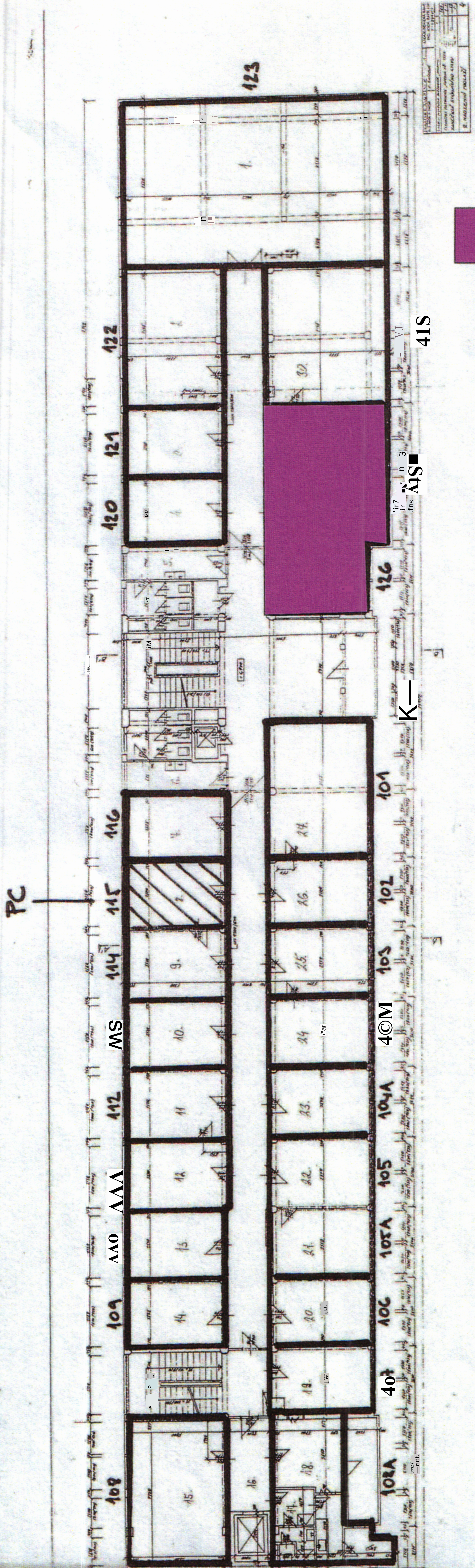
Ing. Jan Paroubek  
první zástupce ředitele

**£}cendis**

nábřeží L. Svobody 1222/12, 110 00, Praha 1  
IČ 00311391 DIČ: CZ00311391

Oddělení logistiky Pardubice  
K Židovskému hřbitovu, 520 02, Pardubice  
359 tel.: 1

pronajaté prostory



# OPIS

## Plná moc

Obchodní společnost PSN s.r.o., se sídlem Seifertova 9/823, 130 00 Praha 3, IČ: 17048869,  
REG.: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 16/1, zastoupená  
jednatelům Maximilianem Adamem Skalou, r.č.: [REDACTED]  
[REDACTED] uděluje tímto

## PLNOU MOC

páně Mgr. Ondřeji Heřmanovi, r.č.: [REDACTED] a  
zmocňuje jej, aby jejím jménem jednal ve všech záležitostech s třetími osobami, právníky i  
fyzickými, a to i s orgány státní správy a samosprávy s právním vyústěním závazku. Tato plná  
moc neopravňuje zmocněnce k právním úkonům, jejichž předmětem by bylo zcizování nebo  
zatěžování movitých a nemovitých věcí ve vlastnictví zmocňující společnosti. K takovým  
úkonům bude zmocněnci udělena kvalifikovaná plná moc.

Zmocnitel souhlasí s tím, aby zmocněnec pověřil k jednání a výkonu zastoupení dalšího  
zástupce ve smyslu ust. § 438 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění (postoupení plné moci dalším  
osobám).

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Praze dne : 1.4. 2019

[REDACTED]

Maximilian Adam Skala  
jednatel společnosti

[REDACTED]

MgKDHdřej Heřman  
zplnomocnění přijímám