

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 42/2004

**uzavřená mezi**

Společnost: **Aldis, a. s.**  
Sídlo: Hradec Králové, Věkoše, Eliščíno nábř. 375/1  
IČO: 47468386  
DIČ: CZ47468386  
Zapsaná: v obchodním rejstříku, Krajského soudu v Hradci Králové  
oddíl B, vložka 883  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. Hradec Králové  
Číslo účtu: 581110207/0100  
Zastoupená: Mgr. Tomášem Faltusem, ředitelem společnosti  
(na straně jedné dále jako pronajímatel)

a

Společnost: **NEOFEMA, s.r.o.**  
Sídlo: Eliščíno nábřeží 375/1, Věkoše, 500 03 Hradec Králové  
IČO: 27461033  
DIČ: CZ 27461033  
Zapsaný: v obchodním rejstříku u KS Hradec Králové oddíl C, vložka 20223  
Bankovní spojení:  
Číslo účtu:  
Zastoupená: Ing. Pavlem Vančákem  
(na straně druhé jako nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku s přihlédnutím k ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto

**smlouvu o nájmu**  
**nebytových prostor - prostoru sloužícího k podnikání**  
(dále jen „smlouva“)

## I.

### Úvod

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 375 v Hradci Králové, Eliščino nábřeží na pozemkové parcele č. 614 zapsané na listu vlastnictví č. 21753 vedeném u Katastrálního úřadu v Hradci Králové pro obec Hradec Králové, katastrální území Věkoše. V budově čp. 375 se nachází nebytový prostor (dále jen PROSTOR) technicky označený jako č. 2P/51 o výměře 31,42 m<sup>2</sup>, 2P/52 o výměře 17,35 m<sup>2</sup>, 2P/53 o výměře 17,42 m<sup>2</sup>. Náčrtky PROSTORU tvoří přílohu č. I této smlouvy. Dispozice PROSTORU: 3 x místnosti. Toaleta společná na chodbě.

Součásti PROSTORU: otopná tělesa ústředního topení, osvětlení, elektroinstalace NN v běžném rozsahu.

2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnické právo k PROSTORU je nesporné a je tedy oprávněn s ním volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou k právnímu jednání plně způsobilé a plně vědomy jeho obsahu a účelu, a jsou oprávněny vstupovat do právních vztahů odpovídajících uzavírané smlouvě.

## II.

### Předmět nájmu

1. PROSTOR přenechává Pronajímatel touto smlouvou k dočasnému užívání Nájemci, který ho do užívání za sjednané nájemné přijímá, a to výhradně za účelem podnikání.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou podnikatelskou činnost, než: provozování IT a Grafické studio, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z dodatku k této smlouvě bez předchozí dohody s Pronajímatelem.
3. Pronajímatel zajišťuje pouze osazení standardizovaného označení PROSTORU jako provozovny v rámci evidence všech prostor/místností v budově. Veškeré škody, které vzniknou porušením tohoto ustanovení, nese Nájemce.
4. V souvislosti s nájmem prostor *nepřenechává* pronajímatel nájemci do nájmu movité věci (inventář).
5. Nájemce je oprávněn kromě vlastního PROSTORU využívat přístupovou cestu v budově do PROSTORU přes recepci budovy a stejný přístup využít i pro své zákazníky.
6. Nájemní právo vyplývající z této nájemní smlouvy nebude zapsáno do veřejného seznamu.

## III.

### Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu dle článku I. této smlouvy do nájmu Nájemci na dobu neurčitou.
2. Nájem PROSTORU včetně vybavení a příslušenství může bez dalšího zaniknout výpovědí ze strany Nájemce nebo Pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od okamžiku doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájem PROSTORU může zaniknout výpovědí ze strany Nájemce bez výpovědní doby jestliže
  - a) brání-li užívání PROSTORU právo třetí osoby, ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci,
  - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu PROSTORU, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu a v době jejího provádění není možné PROSTOR vůbec užívat.

4. Nájem PROSTORU může zaniknout výpovědí ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby, jestliže Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, Nájemce je v takovém případě povinen Pronajímateli PROSTOR odevzdat bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Porušením povinností zvláště závažným způsobem se rozumí zejména: nezaplatil-li Nájemce nájemné a náklady na služby s prodlením delším jak 20 dnů, nezaplatil-li Nájemce nájemné za movité věci, je-li sjednána k jejich užívání zvláštní nájemní smlouva, poškozuje-li Nájemce PROSTOR nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nenahlásí-li Nájemce poškození PROSTORU bezodkladně, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které jsou dalšími nájemci prostor v budově, ač byl na možnost výpovědi písemně upozorněn nebo užívá-li neoprávněně PROSTOR jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Jakékoliv zásahy, úpravy, změny v, a na, předmětu nájmu, jeho opravy a rekonstrukce nebo pevné zabudování jakýchkoliv zařízení v něm, v rozporu s touto smlouvou, jsou považovány za porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem.
5. Výpověď se považuje za nejpozději doručenu vypršením úložní doby u doručovatele a to i v případě, že si Nájemce uloženou písemnost od doručovatele nepřevzme.
6. Výpověď musí být písemná a doručuje se na doručovací adresu Nájemce uvedenou v hlavičce této smlouvy; tím není dotčeno právo Pronajímatele doručit ji jinak.
7. Smluvní strany mohou nájemní smlouvu ukončit také vzájemnou dohodou. Dohoda o skončení nájmu musí mít písemnou formu.

#### IV.

##### Úhrady za užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli dohodou nájemné a služby ve výši [REDAKCE] měsíčně (dále souhrnně jen „nájemné“). K nájemnému bude účtována příslušná daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy zákona o DPH.
2. Platba nájemného včetně služeb za kalendářní měsíc je splatná nejpozději do 10. dne měsíce, za který se nájemné a služby platí, a to na účet pronajímatele 581110207/0100. Neuhradí-li nájemce pronajímateli nájemné za pronajaté prostory nebo cenu za služby řádně a včas a prodlení přesáhne sedm dnů, sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení včetně pěti prvních dnů prodlení. Částky nájemného a služeb se považují za uhrazené dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
3. V platbě dle odst. 1 jsou zahrnuty služby:
  - a) vytápění prostor
  - b) vodné, stočné
  - c) úklid společných prostor
  - d) ostraha (obchůzka bezpečnostní agenturou)
  - e) dodávka elektrické energie
  - f) odvoz odpadků
  - g) karta pro vjezd na vnější parkoviště
4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn navýšit cenu za nájemné a služby, vždy nejdříve od 1.4. daného roku, v závislosti na velikosti průměrné roční míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem za období předcházejícího kalendářního roku, pokud v předchozím roce dosáhla alespoň 1%. Ke zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení dojde na základě písemného oznámení pronajímatele zaslaného na adresu sídla.

## V.

### Zvláštní povinnosti

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že bude PROSTOR užívat šetrně v souladu s touto smlouvou, s právními předpisy, tj. zejména občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými předpisy, a případně domácími pravidly, které upravují režim užívání společných prostor a společných nebytových prostor, a že bude plnit ostatní povinnosti uvedené v této smlouvě a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a udržovat stav PROSTORU dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dbát na udržování veškerých hygienických (tzn. hluk, zápach, kouř apod.), ekologických (např. při nakládání s odpady), protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů a v celé budově nekouřit a nemanipulovat s otevřeným ohněm.
3. Nájemce není oprávněn poskytnout podnájem ani jiné (spolu)užívání PROSTORU jiným subjektům. Nájemce se zavazuje užívat určené prostory výhradně ke sjednanému účelu. Bez písemného souhlasu Pronajímatele nelze adresu PROSTORU použít jako sídlo, či hlavní místo podnikání, z této smlouvy vzniká pouze právo umístění provozovny.
4. Pokud Nájemce provede výluku bez přítomnosti jakýchkoliv osob v PROSTORU po dobu delší než jeden týden, je povinen označit Pronajímateli způsob, jakým lze PROSTOR otevřít v případě havarijní situace (předat v zapečetěné obálce Pronajímateli klíče, apod.).
5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, požární a jiné obecně závazné předpisy, umožnit Pronajímateli přístup do prostor za účelem kontroly způsobu užívání, oprav a údržby. Pokud v této smlouvě není sjednáno něco jiného, zavazuje se nájemce dodržovat provozní řád, požární řád, požární a poplachové směrnice a evakuační plán Pronajímatele. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s uvedenými interními předpisy pronajímatele. Nájemce se zavazuje používat pouze schválená el. zařízení dle platných předpisů, vč. jejich revizí.
5. Nájemce je povinen nakládat s PROSTOREM a jeho vybavením šetrně, aby nedošlo k jeho nadměrnému opotřebení či poškození. Šetrným nakládáním se rozumí i takové užívání PROSTORU, které brání výskytu domácích živočišných škůdců. V opačném případě se zavazuje vzniklou škodu neprodleně uhradit. Pokud by došlo k poškození jakékoli části PROSTORU, zařízení či příslušenství, zavazuje se Nájemce toto poškození opravit a uvést PROSTOR do původního stavu, případně uhradit neprodleně veškerou vzniklou škodu v plném rozsahu, aby nevznikla další škoda. Nájemce plně odpovídá a je povinen neprodleně uhradit i jiné škody, které vznikly na majetku Pronajímatele nebo třetích osob v souvislosti s jeho užíváním PROSTORU, včetně škody, které na majetku Pronajímatele způsobí třetí osoby vstupující do pronajatých prostor v souvislosti s podnikáním Nájemce. V případě, že poškození PROSTORU vyjde najevo až po skončení nájmu, zavazuje se Nájemce vzniklou škodu uhradit na základě zaslaného vyúčtování Pronajímatele. Výskyt živočišných škůdců, případně jiných biologických napadení (plísň a.j.) se Nájemce zavazuje okamžitě ohlásit pronajímateli, a to bez ohledu na případné nepatrné množství či rozsah.
6. Nájemce je povinen zdržet se zásahů do umístění hasicích přístrojů a zachovat jejich plnou přístupnost.
8. Pro stanovení povinností smluvních stran k provádění oprav a údržby je v PROSTORU je rozhodný obsah nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jehož obsah tvoří součást smluvního ujednání podle této smlouvy. Potřebu větších oprav je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli, který je zajistí a současně strpět jejich provedení.

9. Nájemce umožní Pronajímateli v nezbytném rozsahu za účelem, kontroly stavu předmětu nájmu, oprav, revizí, kontrol, odečtů a údržby zařízení budovy, přístup do PROSTORU. Nájemce se zavazuje strpět prohlídky předmětu nájmu s novým zájemcem o pronájem ještě před skončením nájmu.
10. Nájemce je povinen nejpozději v den ukončení nájemního vztahu vyklidit PROSTOR a předat ho Pronajímateli včetně zařízení a příslušenství ve stavu, v jakém ho převzal tj. v pořádku, v čistotě a nepoškozen. Účinky předání nastanou i odevzdáním klíčů Pronajímateli. V případě, že z okolností vyplývá, že Nájemce PROSTOR opustil, považuje se za předaný. Pokud Nájemce svou vyklizovací povinnost nesplní do 10 dnů po ukončení nájmu, má Pronajímatel právo vyměnit zámky vstupních dveří PROSTORU. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn PROSTOR otevřít za přítomnosti 2 svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady Nájemce. K tomuto úkonu Nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje Pronajímateli plnou moc, kterou Pronajímatel přijímá a podle které je oprávněn i bez jeho vědomí PROSTOR vyklidit a vyklizené věci uložit na jím vybrané místo, to vše plně na náklady Nájemce. Pronajímatel je podle stavu malby v PROSTORU oprávněn podmínit převzetí PROSTORU jeho vymalováním (popř. vymalováním části PROSTORU), které se Nájemce zavazuje pro tento případ na vlastní náklady prostřednictvím odborného dodavatele provést.
11. V případě, že při předání PROSTORU bude zjištěno jakékoliv poškození na PROSTORU či jeho zařízení, Nájemce se zavazuje způsobenou škodu Pronajímateli nahradit a to nejpozději do 3 dnů od předání PROSTORU Pronajímateli.
12. Pro případ porušení povinnosti Nájemce vyklidit PROSTOR ke dni ukončení nájmu a předat jej Pronajímateli sjednávají účastníci smluvní pokutu ve prospěch Pronajímatele ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení Nájemce s vyklizením PROSTORU. Smluvní pokuta je splatná k výzvě Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce od ukončení nájmu změnit své sídlo právnické osoby a adresy případných provozoven zrušením zápisů, resp. evidence, adresního místa předmětu nájmu (Eliščino nábř. 375/1, Hradec Králové). Pro případ porušení této povinnosti Nájemce sjednávají účastníci smluvní pokutu ve prospěch Pronajímatele ve výši 500,-Kč za každý den prodlení Nájemce se změnou, resp. zrušením zapsaných údajů. Smluvní pokuta je splatná k výzvě Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok ze smluvní pokuty může být započten proti nároku na vrácení jistoty.
14. Nájemci se doporučuje po převzetí PROSTORU vyměnit vložky vchodových zámků.

## VI.

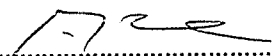
### Závěrečná ustanovení

1. Adresa Nájemce uvedená v hlavičce této smlouvy, se považuje vždy za jeho doručovací adresu, vyjma případu, že Nájemce doručí Pronajímateli písemné oznámení o jiné doručovací adrese. Smluvní strany se dohodly nad rámec ujednání o doručování výpovědi, že veškeré písemnosti zasílané jednou ze smluvních stran této smlouvy druhé smluvní straně prostřednictvím držitele poštovní licence se považují za doručené také v případě, kdy se odesílateli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na doručovací adresu adresáta. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu držitele poštovní licence o doručení písemnosti. Za doručenou se považuje i písemnost, jejíž převzetí bylo adresátem odmítnuto, a to dnem odmítnutí převzetí. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou zároveň se zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence v kopii zasílat na e-mail kontaktních osob formou avíza. Vždy je rovněž možno účinně doručit do datové schránky, má-li ji smluvní strana zřízenou a je-li povolen příjem

poštovních datových služeb.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž obě smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení a lze ji měnit či doplňovat pouze písemně, po dohodě obou stran.
3. Smluvní strany touto smlouvou zcela nahrazují dosavadní smlouvu uzavřenou mezi nimi dne 30. 06. 2010 přičemž s ohledem na zákon č. 340/2015 Sb. a pro odstranění pochybností ohledně vzájemného právního vztahu mezi uzavřením původní a této smlouvy potvrzují výslovně v této smlouvě, že mezi nimi byla, bez ohledu na formu, či právní skutečnosti nastalé později, dne 30. 06. 2010 uzavřena nájemní smlouva, kterou se obě smluvní strany považovaly až dosud plně vázány. Pokud by nastaly pochybnosti ohledně platnosti či účinnosti smlouvy v období od 30. 06. 2010 do uzavření této smlouvy, prohlašují obě strany konečným a neodvolatelným prohlášením, že pokud si navzájem poskytly plnění předjímané nájemní smlouvou ze dne 30. 06. 2010, jde o plnění řádné, v mezidobí zcela vypořádané a zejména, že žádná ze smluvních stran nevyuniklo v důsledku doposud poskytnutého plnění bezdůvodné obohacení a žádná ze stran v této souvislosti po druhé ničeho nepožaduje, s výhradou, že případné nevypořádané přeplatky a nedoplatky přecházejí do režimu této smlouvy..
4. Veškeré další otázky vyplývající z této smlouvy se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s vyloučením ust. § 2230, § 2285, § 2305 věta druhá, § 2311 a § 2315, které se pro úpravu práv a povinností mezi stranami nepoužijí. Dále se vylučuje vznik vyrovnacího nároku ke zhodnocení ve smyslu ust. § 2220 odst. 1 (věta za středníkem), resp. 2294 Občanského zákoníku.
5. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním pečlivě přečetly, s jejím obsahem plně souhlasí a na důkaz své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek připojují své vlastnoruční podpisy.

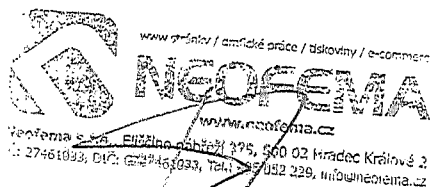
V Hradci Králové dne 28. 4. 2026



Mgr. Tomáš Faltus  
ředitel Aldis, a. s.

**Aldis, a.s.**

Krajské, výstavní a společenské centrum  
Křištině náměstí 376 (19)  
506 02 Hradec Králové  
IČO: 47 43 80 86 DIČ: C.47438086



Ing. Pavel Vančák  
jednatel společnosti