

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové  
zastoupený: Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem Královéhradeckého kraje  
IČ: 70889546  
DIČ: CZ70889546

██████████ ██████████  
██████████ ██████████

dále též „pronajímatel“

a

### Pultar a partneři s.r.o.

se sídlem: Nádražní 705, 517 73 Opočno  
zastoupen: Ing. Jaroslavem Pultarem, jednatelem  
IČ: 28780345  
DIČ: CZ28780345

bankovní spojení: ██████████  
číslo účtu: ██████████

dále též „nájemce“

dále společně též jako „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), a za podmínek dále uvedených tuto

**nájemní smlouvu:**  
(dále jen „smlouva“)

### Článek 1

#### Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, LV 756, vedeném pro obec Opočno a katastrální území Opočno pod Orlickými horami. Jsou to:
- p.č. 671, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Opočno, č.p. 169, občanská vybavenost
  - p.č. 675/2, ostatní plocha, zeleň
- Adresa nemovitosti je Nádražní 169, Opočno.

## **Článek 2**

### **Předmět nájemní smlouvy**

- 2.1 Pronajímatel za podmínek stanovených v této smlouvě pronajímá nájemci místnosti a další prostory v budově a před budovou, jak jsou určeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím (dále též „**předmět nájmu**“) a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá.
- 2.2 Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti a prostory, které budou dle přílohy č. 1 této smlouvy předmětem nájmu, a to nejpozději ke dni, který je v příloze č. 1 uveden jako den zahájení užívání předmětu nájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
- 2.3 Nájemce je oprávněn na vlastní náklady si předmět nájmu i bez souhlasu pronajímatele přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ. Nájemce však bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí provádět žádné stavební úpravy ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- 2.4 Při užívání předmětu nájmu bude nájemce užívat rovněž společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, příjezdovou cestu, apod.).
- 2.5 Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele podnájímat nebo poskytnout do výpůjčky některé z pronajatých prostor na dobu nejvýše 3 let. Podnájímat nebo poskytnout do výpůjčky některé z pronajatých prostor na dobu delší než 3 roky je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 2.6 O souhlas uvedený v předchozím odstavci je nájemce povinen požádat pronajímatele i v případech, kdy budou některé z pronajatých prostor podnajímány nebo dány do výpůjčky opakovaně témuž subjektu na dobu kratší než 3 roky, která však v součtu přesáhne dobu 3 roků; v takovémto případě, je nájemce povinen požádat pronajímatele o souhlas s uzavřením takové podnájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce, v jejímž důsledku dosáhne celková délka podnájmu nebo výpůjčky téhož subjektu 3 let.

## **Článek 3**

### **Doba trvání nájmu a způsoby ukončení nájmu**

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájem nemovitosti se sjednává na dobu neurčitou.
- 3.2 Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na její adresu

uvedenou v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.

- 3.3 Nájem předmětu nájmu může zaniknout výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, jestliže nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve prospěch pronajímatele po dobu více než 3 měsíců a tento dluh neuhradí ani v přiměřené lhůtě v trvání minimálně 14 dnů stanovené v písemném upozornění pronajímatele.
- 3.4 Nejpozději v den skončení užívání předmětu nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí užívání převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.

#### Článek 4

##### Nájemné a jeho úhrada

- 4.1 Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí měsíčně celkem **46,- Kč** (slovy čtyřicet šest korun českých) za 1 m<sup>2</sup> kancelářské plochy a bytu, která je předmětem nájmu dle přílohy č. 1 této smlouvy. Výše nájmu za pronajatou ostatní plochu místností činí měsíčně **25,- Kč** (slovy dvacet pět korun českých) za 1 m<sup>2</sup> pronajaté ostatní plochy místností. Pro účely výpočtu výše nájemného se bude vycházet z výměry místností, které jsou předmětem nájmu; celková výměra místností pro účely výpočtu nájemného a výše nájemného jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.
- 4.2 Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání součástí a příslušenství předmětu nájmu, jakož i společných částí budovy je zahrnuto do nájemného stanoveného v čl. 4.1 této smlouvy, a nájemce z důvodu užívání předmětu nájmu není povinen pronajímateli hradit jiné platby, s výjimkou plateb za služby podle čl. 5 této smlouvy.
- 4.3 Nájemné bude placeno nájemcem měsíčně, a to na základě daňového dokladu - faktury, vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. dne následujícího měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den měsíce, za který je nájemné placeno. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci.
- 4.4 Pro případ prodlení nájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

- 4.5 Výše nájemného bude valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení zasláného pronajímatelem nájemci nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto zvýšeno vždy s účinností k 1. 7. příslušného kalendářního roku.

## **Článek 5**

### **Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada**

- 5.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních a srážkových vod (dále jen „služby“).
- 5.2 Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Pronajímatel na základě údajů měřidel spotřeby elektrické energie a faktury od dodavatele elektrické energie stanoví cenu elektrické energie.
- 5.3 Dodávku plynu bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele plynu a podružných měřidel stanoví cenu plynu.
- 5.4 Dodávky studené vody, stočného a odvod odpadních a srážkových vod (dále jen „voda“) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele a údajů měřidel stanoví cenu vody.
- 5.5 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na základě daňového dokladu – faktury pronajímatele doručeného nájemci vždy nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou služby hrazeny. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby přeúčtovává. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti – v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Platby za služby jsou splatné na základě daňových dokladů (faktur) vystavených poskytovatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu.
- 5.6 Pro případ prodlení nájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## Článek 6

### Předání předmětu nájmu

- 6.1 Předmět nájmu bude nájemci předán na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami. Předávací protokol musí obsahovat popis stavu předávaných místností včetně stavu měřidel energií a případně vyčíslení stavu dalších poskytovaných služeb ke dni předání, jakož i počet předaných klíčů. Nájemce je povinen předávané místnosti tvořící předmět nájmu ke dni určenému v příloze č. 1 této smlouvy bez zbytečného prodlení od pronajímatele převzít.

## Článek 7

### Závazky smluvních stran

- 7.1 Nájemce:
- a) se zavazuje řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
  - b) se zavazuje zacházet s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a plnit povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a z předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví;
  - c) se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - d) nese plnou odpovědnost za způsobenou škodu pronajímateli, a za tím účelem je povinen zajistit předmět nájmu proti krádeži, vloupání, požáru apod.;
  - e) se zavazuje řádně hradit nájemné a platby za poskytované služby, a to na základě faktur doručovaných mu ze strany pronajímatele;
  - f) je povinen na vlastní náklady zajistit odvoz a likvidaci směsného i ostatního komunálního odpadu
  - g) je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnými opravami pronajatých prostor
- Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

- za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, WC, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů na plyn, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění
  - za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci f.
- h) je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry a úklid. Do nákladů spojených s běžnou údržbou předmětu nájmu patří i sekání trávy a v zimním období úklid sněhu.
- i) se zavazuje po předchozím ohlášení umožnit pronajímateli přístup do místností tvořící předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo údržby či nutných oprav a to po předchozí dohodě v oboustranně schváleném termínu;
- j) se zavazuje řádně plnit své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy;
- k) se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a po dohodě mu v oboustranně schváleném termínu umožnit provedení nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
- l) je oprávněn umístit na budovu tabuli přiměřených rozměrů, kde budou uvedeny jeho identifikační údaje a ve společných prostorách umístit své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení.
- m) se po předchozí dohodě zavazuje poskytnout potřebnou součinnost při měření nebo odběru údajů o spotřebovaných službách nebo při manipulaci se zařízeními měřícími spotřebu médií poskytovatelům služeb a pronajímateli;
- n) se zavazuje na vlastní náklady udržovat zeleň na pozemku p. č. 675/2
- o) se zavazuje po skončení nájmu bezodkladně odevzdat prostory pronajímateli, vyklizené, v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

## 7.2 Pronajímatel

- a) se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy;
- b) se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce včetně poskytnutí služeb s nájmem spojených, tj. plyn, voda, elektřina;

- c) se zavazuje provádět na budově předepsané revizní prohlídky rozvodů elektřiny, plynu, vody a revize hasicích přístrojů a plynových kotlů
- d) není v případě zničení nebo poškození budovy povinen zajistit nájemci náhradní prostory;
- e) se zavazuje v případě úmyslu převést vlastnické právo k budově na třetí osobu, písemně informovat nájemce nejméně s tříměsíčním předstihem před zamýšleným převodem;
- f) se zavazuje v případě převodu vlastnického práva k budově na třetí osobu, tuto třetí osobu seznámit s existencí a obsahem této smlouvy.

## **Článek 8**

### **Další ujednání**

- 8.1 Pronajímatel má právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, a to po předchozím ohlášení nájemci a za přítomnosti zástupce nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez nájemce jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v budově (zejména při haváriích nebo živelných katastrofách), nelze-li ochranu zajistit jinak; o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat nájemce. Takový vstup pronajímatele do předmětu nájmu nemůže být využit k jinému účelu.
- 8.2 K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu náhradní klíče od budovy.
- 8.3 Nájemce je oprávněn používat v předmětu nájmu vlastní elektrické spotřebiče. Povinné revize těchto spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady.

## **Článek 9**

### **Předkupní právo**

- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré úpravy a zhodnocení předmětu nájmu provedené se souhlasem pronajímatele dle článku 7.1 písm. c) této smlouvy jsou bez dalších nároků nájemce majetkem pronajímatele; nájemce se tímto svého práva výslovně vzdává.
- 9.2 Pronajímatel touto smlouvou zřizuje ve prospěch nájemce předkupní právo k předmětu nájmu s věcnými účinky a nájemce toto předkupní právo k předmětu nájmu přijímá; předkupní právo se zřizuje na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou.

## **Článek 10**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Pronajímatel i nájemce jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající. Kontaktními osobami pro tento účel jsou:



Příloha č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 29.9.2016

**KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ**

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové  
zastoupený: Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem Královéhradeckého kraje  
IČ: 70889546  
DIČ: CZ70889546  
bankovní spojení: Komerční banka a.s.  
číslo účtu: 27-2031100257/0100

dále též „pronajímatel“

a

**Pultar a partneři s.r.o.**

se sídlem: Nádražní 705, 517 73 Opočno  
zastoupen: Ing. Jaroslavem Pultarem, jednatelem  
IČ: 28780345  
DIČ: CZ28780345  
bankovní spojení: Komerční banka a.s.  
číslo účtu: 43-5861200277/0100

dále též „nájemce“

dále společně též jako „smluvní strany“

1.1 Touto přílohou č. 1 v souladu se smlouvou smluvní strany specifikují předmět nájmu, výměru místností a výši nájemného.

1.2 Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude v průběhu trvání smlouvy následující:

- 1. nadzemní patro budovy, které je tvořeno místnostmi č. 1.06 – 1.07, celkem 51,20 m<sup>2</sup> ostatní plochy místností;
- 2. nadzemní patro budovy, které je tvořeno místnostmi č. 2.02 -2.03, 2.05-2.15, 2.17-2.20 z toho celkem 125,91 m<sup>2</sup> kancelářské plochy; celkem 94,06 m<sup>2</sup> ostatní plochy místností;
- pozemek p.č. 675/2, celkem 1382 m<sup>2</sup>;zeleň

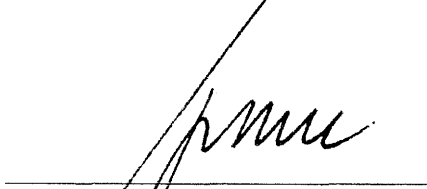
1.3 Jednotlivé místnosti a další prostory, které jsou v nájmu, jsou graficky vyznačeny v plánu, který je součástí této přílohy.

## 2. STANOVENÍ VÝMĚRY PŘEDMĚTU NÁJMU A VÝŠE NÁJEMNÉHO

2.1 Smluvní strany se v souladu s čl. 4.1 nájemní smlouvy dohodly, že výměra předmětu nájmu bude pro účely výpočtu výše nájemného v průběhu trvání smlouvy následující:

V období od 1. 10. 2016 bude celková výměra předmětu nájmu 271,17 m<sup>2</sup>; výše měsíčního nájemného pak bude vypočtena podle vzorce:  $(125,91 \times 46,- \text{ Kč} = 5791,86 \text{ Kč}) + (145,26 \times 25,- \text{ Kč} = 3631,50,- \text{ Kč}) = 9423,- \text{ Kč}$  měsíčně včetně DPH;

V Hradci Králové dne ..... 19. 9. 2016



Za pronajímatele

Bc. Lubomír Franc, hejtman

V Opočně dne ..... 19. 9. 2016



Za nájemce

Ing. Jaroslav Pultar



**Pultar a partneři s.r.o.**  
Nádražní 705  
517 73 Opočno  
IČ: 28780345  
DIČ: CZ28780345  
www.pultarapartneri.cz