

## Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 2008/0767

**Smluvní strany:**

**Město Hradec Králové, Ulřichovo náměstí 810, Hradec Králové, IČO 268810**

**Ing. Jiří Petráček** a  
**508 01 Hořice v Podkrkonoší, r.č.:**

uzavřely dne 30.12.1997 Nájemní smlouvu č. 1084/1998, jejímž předmětem je pronájem části pozemku pp.č. 233/17 o výměře 306 m<sup>2</sup>, a to na dobu 20 ti let, tj. do 31.12.2017.

Smluvní strany se dohodly na zrušení textu této nájemní smlouvy a jeho nahrazení novým zněním tak, jak je uvedeno níže.

- 1. Pronajímatel:** Statutární město Hradec Králové, IČ 002 68 810, DIČ CZ00268810  
Sídlo: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové  
Zastoupený: na základě vnitřních předpisů Ing. Milanem Brokešem, vedoucím odboru správy majetku města  
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Hradec Králové  
č.účtu: 1222 – 426511/0100, v.s. 9454158322  
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2. Nájemce:** Ing. Jiří Petráček, nar. 1952  
Sídlo: 500 02 Hradec Králové  
IČO: 12959138  
DIČ: CZ521209023  
a  
Zdeněk Cvejn, nar. 1952  
Bytem: 503 01 Hradec Králové  
DIČ: CZ520329068

(plátce DPH)

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. z č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), **nájemní smlouvu č. 2908/2017, CES 2017/2066** (dále jen „smlouva“):

### I.

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že má vlastnické právo k pozemkům pp. č. 233/17, pp.č. 254 a st.p.č. 1843 v k. ú. Hradec Králové, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Hradec Králové a obec Hradec Králové.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání části pozemků pp.č. 233/17 a pp.č. 254 a dále pozemek st.p.č. 1843, na kterém stojí multifunkční objekt č.p. 1226, dle přiloženého zákresu, který je přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy, celková plocha pronajímaných pozemků činí 219 m<sup>2</sup>, účel pronájmu: k podnikání (dále jen „předmět nájmu“).

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.

1.4. Nedílnou součástí této smlouvy je zákres pronajímaných pozemků do katastrální mapy.

1.5. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2027.

## II.

2.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí dle usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2017/1417 ze dne 05.12.2017 a Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2017/1955 ze dne 19.12.2017 částku [REDAKCE] + DPH dle platných předpisů. Nájemce prohlašuje, že ujednání obsažené v tomto odstavci je součástí jeho obchodního tajemství.

2.2. Roční nájemné ve výši dle odst. 2.1. této smlouvy bude hrazeno nájemcem vždy nejpozději do 31.3. příslušného roku, za nějž je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol 9454158322.

2.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

2.4. Nájemné je sjednáno v režimu dílčích ročních plnění. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován den 1.3. příslušného kalendářního roku.

2.5. Pronajímatel jako plátce DPH připočítává k nájemnému daň z přidané hodnoty ve výši 21%. Pokud dojde ke změně sazby DPH v době uskutečnění zdanitelného plnění, je pronajímatel oprávněn účtovat DPH v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemce je v takovém případě povinen hradit nájemné ve výši ročního nájemného + DPH ve výši dle obecně závazných předpisů. V případě takové změny DPH není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě, postačuje písemné oznámení pronajímatele o takové změně.

## III.

3.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen k účelu, ke kterému byl pronajat.

3.2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Výjimkou je krátkodobý podnájem v délce max. 7 po sobě jdoucích dní, a to v rozsahu maximálně 35 dnů v jednom kalendářním roce. Výjimkou je dále dlouhodobý podnájem za účelem umístění mlékomatu v těsném sousedství multifunkčního objektu č.p. 1226. Výše úplaty za podnájem nesmí v obou případech převyšovat poměrnou část nájemného stanoveného touto smlouvou.

**3.3.** Změny na pronajaté věci je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**3.4.** Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, případnou vzniklou škodu je povinen uhradit.

**3.5.** Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2223 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. strana, která nájem vypoví, nemá povinnost poskytnout druhé smluvní straně odstupné.

**3.6.** Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2209 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. pronajímatel má právo o své vůli pronajatou věc během nájmu měnit.

**3.7.** Nájemci je znám stav předmětu nájmu a v tomto stavu předmět nájmu do užívání přebírá. Nájemce výslovně konstatuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro smlouvené užívání i pro užívání obvyklé.

**3.8.** Veškerou obvyklou údržbu a náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu zabezpečí a uhradí nájemce na své náklady. Provedení těchto prací pouze oznámí nájemci pronajímateli.

**3.9.** Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2230 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. bude-li nájemce pokračovat v užívání předmětu nájmu i po uplynutí nájemní doby, nájem se neobnovuje.

**3.10.** Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 31.12.2019 provede na své náklady revitalizaci multifunkčního objektu č.p. 1226, který stojí na pozemku st.p.č. 1843, zejména odstranění betonového schodiště a znepřístupnění terasy objektu a realizaci linie z hliníkového plechu ve stříbrné barvě po obvodu kordonové římsy, dle architektonické studie vypracované Ing. arch. Karlem Schmiedem ml. v dubnu 2017, která je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

**3.11.** V případě, že nájemce nesplní ujednání uvedené v bodě 3.10., zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 350.000,- Kč.

#### **IV.**

**4.1.** Záměr obce pronajmout nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové od 16.11.2017 do 04.12.2017.

**4.2.** Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen usnesením Rady města Hradce Králové č. RM/2017/1417 ze dne 05.12.2017 a Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2017/1955 ze dne 19.12.2017.

## V.

5.1. Smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, výpovědí, nebo odstoupením od smlouvy, a to z důvodů uvedených ve smlouvě nebo v obecně závazných právních předpisech. Tyto úkony musí mít písemnou formu.

5.2. Každá ze smluvních stran je oprávněná vypovědět nájemní smlouvu i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí sedm měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, není-li níže stanoveno jinak.

5.3. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní poměr výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu pronajímatele nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, i bez písemné výzvy dle předchozí věty.

5.4. Bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného po dobu více než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn uzavřenou nájemní smlouvu vypovědět se 14denní výpovědní dobou, která počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

5.5. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli do 7 měsíců od skončení nájmu, nebude-li dohodnuto písemně jinak. Nájemce se zavazuje za období od skončení nájmu do okamžiku vyklizení předmětu nájmu a jeho předání pronajímateli hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu částku ve výši odpovídající poměrné výši sjednaného nájemného.

## VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě vážné a svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvě porozuměly a chápou její význam, což stvrzují svými podpisy.

6.2. Smluvní strany sjednávají, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.

6.3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a 2 vyhotovení obdrží nájemce.

6.4. Strany se dohodly, že se tato smlouva a vztahy z ní vyplývající řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

6.5. Nájemce potvrzuje, že poskytnuté osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou přesné a že se jedná o dobrovolné poskytnutí osobních údajů. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje poskytnuté nájemcem uvedené v této smlouvě za podmínek dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

6.6. Strany prohlašují, že ke dni podpisu smlouvy mají všechny dokumenty (příp. kopie dokumentů), které jsou označeny jako přílohy smlouvy, k dispozici alespoň v jednom vyhotovení.

**6.7.** Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této 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.

**6.8.** Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu 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 pronajimatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.

**6.9.** Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.

**6.10.** Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění s výjimkou ustanovení, která výslovně ve smlouvě označil jako obchodní tajemství. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení smlouvy, která nebyla žádnou smluvní stranou označena jako obchodní tajemství, nejsou obchodním tajemstvím žádné ze smluvních stran.

**6.11.** 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:
  - a. Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ 00268810, DS: bebb2in
  - b. Ing. Jiří Petráček, Hradec Králové, IČO: 12959138, DIČ: CZ521209023  
Zdeněk Cvejn, Hradec Králové, DIČ: CZ520329068
- vymezení předmětu smlouvy: nájem pozemku st.p.č. 1843 a částí pozemků pp.č. 233/17 a pp.č 254 v k. ú. Hradec Králové
- cena: je součástí obchodního tajemství nájemce - neuveřejňuje se
- datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

V Hradci Králové dne: 29. 12. 2017

V Hradci Králové dne: 27. 12. 2017



Ing. Milan Brokeš  
vedoucí odboru správy majetku města

Příloha č. 1





## PRŮVODNÍ ZPRÁVA – revitalizace multifunkčního objektu na st.p.č 1843 na Batkově náměstí – HRADEC KRÁLOVÉ



### A1/ základní údaje:

akce: revitalizace multifunkčního objektu n.st.p.č 1843  
stupeň: provozně architektonická studie  
investor: Ing.Jiří Petráček -Batkovo náměstí 1226, Hradec Králové 500 02  
porozmky st.p.č 1843 k.ú Hradec Králové  
stavební úřad : Hradec Králové  
projektant: Ateleir Schmied Eliščino nábřeží 375 HK3 500 03  
autor: ing.arch Karel Schmied st.+mh.  
datum: 04.2017



### A2/stávající stav - zadání:

Řešený objekt navržený v roce 1996 je součástí urbanistické koncepce pěší zóny a spolu s plastikou je logickým doplňkem prostoru Batkovo náměstí a stal se lokální dominantou a orientačním bodem. Architektonicky a hmotově odpovídá době svého vzniku, kdy prošel legislativním procesem stavebního povolení. Po dobu své existence žil vlastním životem a jeho technický i vizuální stav potřebuje novou image.

### A3/urbanistické, architektonické a provozní řešení:



V současné době je objekt v původním stavu, který vyžaduje potřebu vlastníka uplatnit veškeré aktivity objektu. To přináší negativní vliv na jeho současný vzhled, kdy jsou k těmto účelům využity prakticky všechny možnosti instalace reklam. Objekt v době svého návrhu vycházel z romantické kompozice, která pracovala s myšlenkou využití terasy /střechy/ objektu jako s množstím nového pohledu na strukturu náměstí.

V návaznosti na tyto skutečnosti a s ohledem na možnost prodloužení nájemní smlouvy pod objektem, zadal pronájemce u autora stavby studii řešící zmiňovaná negativa, která se během dvaceti leté doby pronájmu projevila. Po obvodu kordonové římsy je navržena linie z hliníkového plechu ve stříbrné barvě, která celou kompozici spojuje. V této linii budou vytvořeny veškeré podmínky pro instalaci jak světelné tak foliové reklamy. Linie je doplněna i v prostoru rychlého

občerstvení. Forma reklam a její množství by bylo tímto eliminováno na plechovou římsu a polep skel. V dalšího stupně lze jejich množství eliminovat v rámci povoleného řízení stavebních úprav. Další zásadním rozhodnutím v rámci revitalizace objektu je odstranění betonového schodiště a zneprístupnění terasy objektu. Ve vzniklé cézuře po schodišti je instalován prvek mléčného baru, který je v současné době umístěn v rámci náměstí velmi náhodně. Variantně lze najít prostor pro jeho umístění i při zachování schodiště. Revitalizace objektu má výrazný vliv nejenom na objekt samotný, ale i na okolní prostor náměstí.

#### A4/konstrukční řešení :

Konstrukčně se jedná nenáročnou stavební úpravu, které nevyžadují zásadní omezení provozu náměstí. Hliníková římsa bude použita jako typový výrobek např. ALUCOBOND. Navrhované úpravy proběhnou v rámci finančního krytí ze strany pronajímatele.

#### A5/závěr

Architektonická studie prokázala možnosti a potenciál objektu, který za svojí dobu existence vstoupil do rušného prostředí a stal se jeho příhodným doplňkem. Objekt plní svou provozní funkci drobné stavby a jeho případná demolice by byla hrubou chybou jak v provozním tak vizuálním hledisku pěší zóny a Baštyova náměstí.

V Hradci Králové 04. 2017



ing.arch Karel Schmelc





