

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ
č. 10554/18/1/760

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 nemovitosti 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:**
OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o.
se sídlem Pod Vinicí 469, 503 31 Vysoká nad Labem
zastoupená Martinem Joštem, jednatelem
IČ: 06505473, není plátce DPH
[redacted]
Tel.: 724 074 301
(dále jen „nájemce“)



Preambule

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

1. Záměr Statutárního města Hradec Králové pronajmout prostory, jež jsou předmětem nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města od 12.12.2017 do 28.12.2017. Pronájem předmětných prostor za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen Radou města Hradec Králové, usnesením č. RM/2017/1399 bod 1., 2., 3. dne 5.12.2017.
2. Jako další účastník smlouvy je uveden správce nemovitosti, který je dle platné Příkazní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové oprávněn k následujícím jednáním a činnostem vlastním jménem a na vlastní účet:
 - 2.1. k uzavírání smluv na dodávky plnění spojených s nájmem prostoru s dodavateli energií, vody, kompletní výtahový servis apod. (dále jen „služby“)
 - 2.2. k nákupu služeb a k jejich následnému vyúčtování konečnému spotřebiteli.

Předmět a účel nájmu

- 11.

Nájemné

- Měsíční nájemné činí 6 132.- Kč.**

2. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

III.

Služby

- 2

IV.

Platební podmínky a smluvní pokuta

1. Nájemné a úhrada záloh za služby jsou splatné měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet Správy nemovitosti Hradec Králové příspěvková organizace, vedeného u Komerční banky Hradec Králové, č. účtu 27-315020217/0100 nebo v hotovosti v pracovní době správce na adrese jeho sídla – ul. Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové. Při jakékoliv platbě nájemce uvede variabilní symbol **902908**.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek uvedených v § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemné za podnájem nesmí převyšovat nájemné za nájem tohoto prostoru stanovený touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu, výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností nepřesáhne částku 10 000 Kč vč. DPH. Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem pronajatého prostoru.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
5. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na opravy týkající se vstupních dveří do pronajatého prostoru včetně zasklení, a to bez ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, neznámou osobou nebo povětrnostními vlivy.
6. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy, změny, opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec běžného udržování pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas bude vydán ve formě dodatku k této nájemní smlouvě s uvedením konkrétních úprav, oprav či změn předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že tyto úpravy, opravy či změny bude nájemce provádět výhradně na vlastní náklady, nebude požadovat po pronajímateli úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti - takové platby a náhrady není nájemce oprávněn požadovat ani za dobu trvání nájmu, ani po skončení nájmu.
7. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše sjednaného nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.
8. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání, oprav či údržby včetně kontroly technického stavu zařízení, dále za účelem montáže, výměny a odečtu měřících zařízení.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby svým jednáním neomezoval ostatní nájemce, vlastníky a pronajímatele v objektu, v němž je umístěn.
10. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob.

11. Likvidaci odpadu ze své podnikatelské činnosti a komunálního odpadu si zajišťuje nájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy. Nájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí. V případě potřeby v daných termínech vlastním nákladem zajišťuje rozборы odpadních vod, jejichž výsledky předkládá provozovateli kanalizační sítě a prostřednictvím správce i pronajímateli. V případě, že bude provozovatelem kanalizační sítě udělena pokuta za překročení nejvýše přípustných hodnot ukazatelů znečištění vypouštěných odpadních vod z domu, v němž se nachází předmět nájmu, nájemce se zavazuje tuto pokutu zaplatit.
12. Nájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu předmětu nájmu včetně případné revize hasicích přístrojů. Nájemce v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajišťuje na vlastní náklady provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předmětu nájmu i do nájmu vneseného. Na zařízeních v předmětu nájmu odstraňuje a hradí zjištěné závady. Pronajímateli prostřednictvím správce předkládá kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol, a to nejpozději do 14 dnů po jejich obdržení.
13. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pojištěn.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1.2.2018**.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání.
3. V případě neplnění povinností nájemce ujednaných v této smlouvě (zejména v případě prodloužení s placením nájemného a služeb po dobu delší než jeden měsíc), má pronajímatel právo ukončit nájem výpovědí v jednoměsíční výpovědní době.
4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem 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 věcí. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodloužení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez písemné výzvy dle předchozí věty.
5. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ust. § 2312 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije, tzn. délka výpovědní doby je sjednána výslovně v této smlouvě.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při předání předmětu nájmu potřebnou součinnost.
2. V případě, že nájemce nepředá prostor vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného připadajícího na jeden den nájmu, a to za každý započatý den prodlení.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami (příp. jejich zástupci), v němž bude zejména zachycen stav předmětu nájmu.
4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nebude nájemce po pronajímateli požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315, z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. **Na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2017/1399 bod 2. a 3. ze dne 5.12.2017 se schvaluje:**
 - 1) vybourání stávajících přiček, výměna elektrické instalace, výměna zařizovacích předmětů, výměna podlahových krytin, vybudování sprchového koutu a další zednické, malířské a natěračské práce. Uvedenými pracemi dojde ke změně dispozice prostoru a současně ke změně v užívání stavby za těchto podmínek:
 - veškeré práce nájemce provede na vlastní náklady, včetně zajištění souladu užívání s právními předpisy. Způsob realizace a provedení úprav bude probíhat v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., §126 odst. 1-4 (změna užívání stavby), včetně případného zajištění stavebně správního řízení, bude respektovat příslušné platné právní předpisy a normy, vyjádření orgánů státní správy a dalších dotčených subjektů, nájemce OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o. bude oprávněn si odepisovat technické zhodnocení stavby
 - veškeré práce budou provedeny odbornou firmou. Kde je požadována zvláštní způsobilost, budou práce provedeny pracovníky s příslušným oprávněním a kvalifikací. Na použité materiály budou předloženy prohlášení o shodě
 - na provedené úpravy rozvodů ZTI (voda, kanalizace) bude zajištěna revize a tlaková zkouška těchto rozvodů. Na provedené úpravy elektrické instalace bude zajištěna revize
 - bourací práce nebudou prováděny v nočních hodinách a ve dnech pracovního klidu. Veškeré odpady během provádění stavby budou neprodleně a prokazatelně likvidovány podle platných předpisů a nezávadným způsobem, při realizaci bude zajištěn průběžný úklid
 - v případě ukončení nájemního vztahu přenechá nájemce prostor sloužící podnikání včetně provedených úprav v provozu schopném stavu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak
 - nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani vydání bezdůvodného obohacení či jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti, resp. předmětu nájmu – takové platby a náhrady nebude nájemce oprávněn požadovat ani za trvání nájmu, ani po skončení nájmu

- dokončení stavebních úprav bude po jejich realizaci nahlášeno správci objektu, tj. SNHK a bude sjednán termín prohlídky provedených prací, nájemce předá správci kopie revizí, zkoušek a prohlášení o shodě na použité materiály
 - nájemce předá na odbor správy majetku města opatření stavebního úřadu a dokumentaci skutečného provedení
- 2) Ze smluvního nájemného prostoru sloužícího k podnikání č. 505 na třídě Gočárova čp. 760 v Hradci Králové se poskytuje sleva po dobu 2 měsíců (tj. únor 2018 a březen 2018) ve výši 75% takto:
- měsíční nájemné bez DPH po snížení 1 533,- Kč
 - zálohová platba za poskytované služby 1 310,- Kč
 - **měsíční snížená platba nájemného a záloh za služby 2 843,- Kč**

VIII. Závěrečná ujednání

1. 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.
2. 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 pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh).
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
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 Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové, IČ: 64811069, ID: rkyk8m9; OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o., se sídlem Pod Vinicí 469, 503 31 Vysoká nad Labem, IČ: 06505473
 - vymezení předmětu smlouvy: Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání na třídě Gočárova č.p. 760, Hradec Králové
 - cena 427 062,- Kč bez DPH,
 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.

7. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž nájemce a správce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel obdrží dva stejnopisy.
8. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují

Přílohy: příloha č. 1 - Splátkový kalendář – daňový doklad
příloha č. 2 - Pasport
příloha č. 3 - Situační plán

V Hradci Králové dne 25.1.2018

V Hradci Králové dne 30. 01. 2018

Pronajímatel:



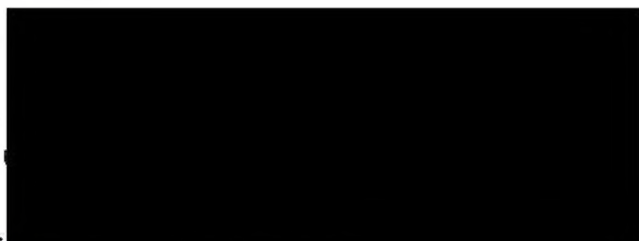
Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Nájemce:



Markéta Joštová
jednatelka OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o.

Správce:



Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Vyhotovila: Blanka Davidová, referentka právního úseku



Pronajímatel

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

Nájemce

OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o.
 Pod Vinicí 469
 503 31 Vysoká nad Labem
 IČO: 06505473 DIČ:

Prostor: Hradec Králové, Gočárova 760 /505

Číslo smlouvy: 10554/18/1/760

Položky	Základ	Sazba	DPH	Celkem
Nájemné - nebyty	6 132,00	0	0,00	6 132,00
	6 132,00		0,00	6 132,00

DUZP	DPH 16 %	DPH 21 %	Zákl. 0%	Zákl. 16 %	Základ 21 %	Celkem	Splatnost	Typ	Var.symb.
15.02.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.02.2018	měsíční	902908
15.03.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.03.2018	měsíční	902908
15.04.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.04.2018	měsíční	902908
15.05.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.05.2018	měsíční	902908
15.06.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.06.2018	měsíční	902908
15.07.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.07.2018	měsíční	902908
15.08.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.08.2018	měsíční	902908
15.09.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.09.2018	měsíční	902908
15.10.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.10.2018	měsíční	902908
15.11.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.11.2018	měsíční	902908
15.12.2018	0,00	0,00	6 132,00	0,00	0,00	6 132,00	15.12.2018	měsíční	902908

Správa nemovitostí Hradec Králové vystavila daňový doklad dle § 28 odst. 6 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.

Razítko:

Podpis:

Vystavil: Horáčková Zdenka

Den vystavení daňového dokladu: 25.01.2018

Dodavatel

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

Odběratel

OPTIKA JOŠTOVÁ s.r.o.
Pod Vinicí 469
503 31 Vysoká nad Labem
IČO: 06505473 DIČ:

Prostor: Hradec Králové, Gočárova 760 /505

Číslo smlouvy: 10554/18/1/760

Zálohy	Základ	Sazba	DPH	Celkem
Srážková voda	10,00	0	0,00	10,00
Teplo	1 300,00	0	0,00	1 300,00
	1 310,00		0,00	1 310,00

DUZP	DPH 15 %	DPH 21 %	Zákl. 0%	Zákl. 15 %	Základ 21 %	Celkem	Splatnost	Typ	Var.symb.
15.02.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.02.2018	měsíční	902908
15.03.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.03.2018	měsíční	902908
15.04.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.04.2018	měsíční	902908
15.05.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.05.2018	měsíční	902908
15.06.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.06.2018	měsíční	902908
15.07.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.07.2018	měsíční	902908
15.08.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.08.2018	měsíční	902908
15.09.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.09.2018	měsíční	902908
15.10.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.10.2018	měsíční	902908
15.11.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.11.2018	měsíční	902908
15.12.2018	0,00	0,00	1 310,00	0,00	0,00	1 310,00	15.12.2018	měsíční	902908

Platby provádějte dle nájemní smlouvy na účet číslo: 27-315020217/0100.

R

Podpis: . . .

Vystavil: Horácková Zdenka

Den vystavení daňového dokladu: 25.01.2018

nebytového prostoru

Příloha č.2

ulice: Gočárova třída

čp.: 760

č.budovy :

číslo NP: 505

účel nájmu : kancelár a sklad pro prodejnu optiky

adresa nájemce: OPTIKA JOŠTOVÁ, s.r.o., Pod Vinicí 469, 503 31 Vysoká nad Labem

[illegible]

1) počet těles

2) počet výtoků

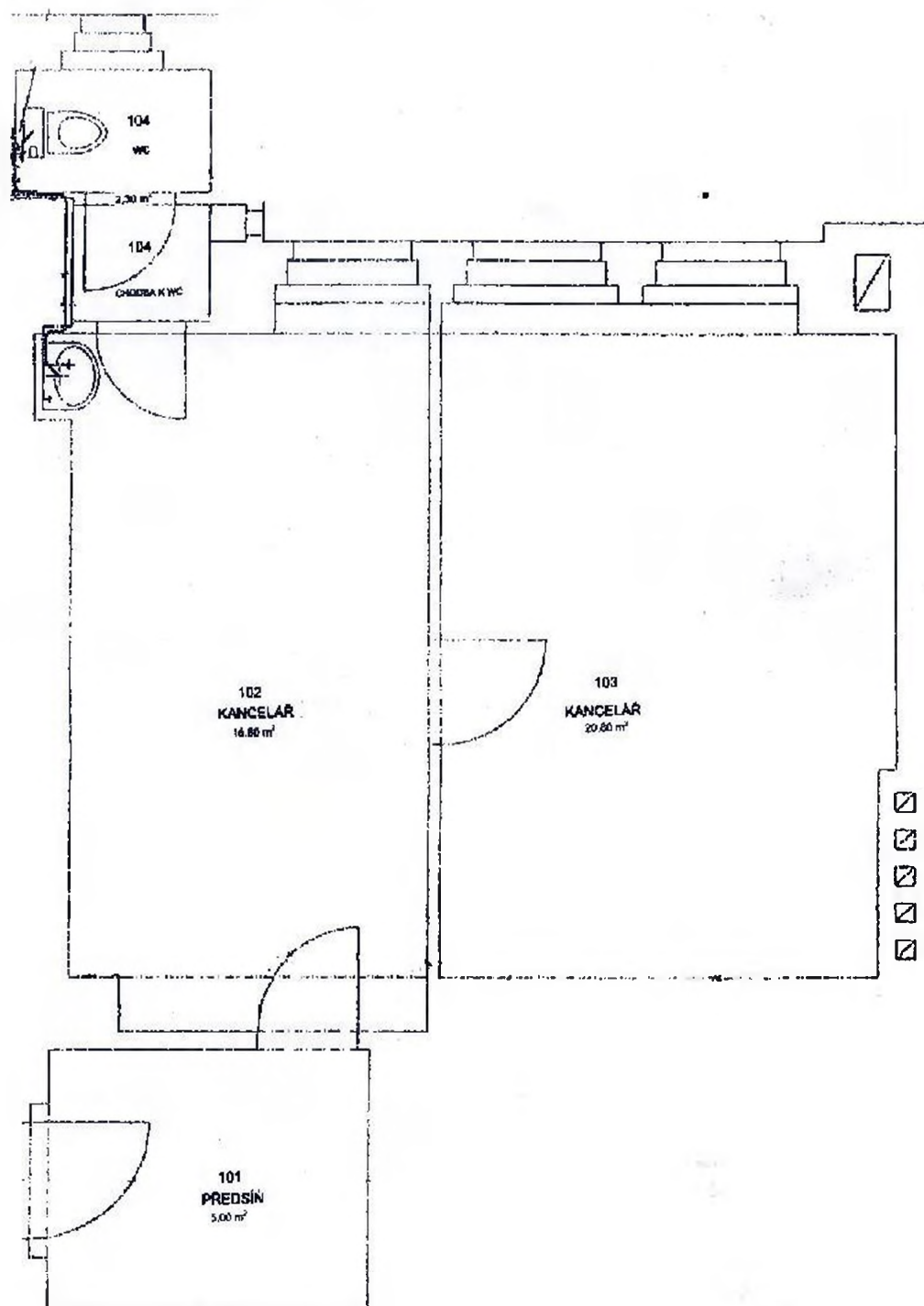
3) zdroj el.energie 1x 230 V nebo 3x400 V

zpracováno-přeměřeno dne: 10.1.2018 zpracoval: Jarmila Navrátilová

Poznámka :

Gočárová třída 780
Nájemce : OPTIKA JOŠTOVÁ

Půdorys 1NP - směr dvorek



Jarmila Navrátilová
technik

10.1.2018

