

**SMLOUVA**  
**O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**  
UZAVŘENÁ V SOULADU SE ZÁKONEM č . 89/2012 Sb., v platném znění,  
občanský zákoník  
(dále i jako "*smlouva*")

---

**1. SMLUVNÍ STRANY**

**1.1. PRONAJÍMATEL:**

DŘEVOSORTIMENT s.r.o., IČ 260 11 689, se sídlem Panelová 1136, 500 03 Hradec Králové, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19956, zastoupená jednatelem Richardem Prokešem,  
Bankovní spojení: u **Oberbank a.s., č.ú.**,  
Č. účtu: **5000000847/8040**,  
DIČ: CZ26011689,  
na straně jedné, (dále také jako "**Pronajímatel**").

**1.2. NÁJEMCE:**

, IČ 24171972, se sídlem, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v, ' zastoupená,  
Bankovní spojení: ,  
Č. účtu: ,  
na straně druhé, (dále také jako "**Nájemce**"),

dále společně i jako "**Smluvní strany**" .

**2. PŘEDMĚT SMLOUVY**

**2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to:**

- pozemku p.č. st. 2367, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 680 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1136 - jiná stavba,
- pozemku p.č. 195/49, druh pozemku - ostatní plocha, o zapsané výměře 4516 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 2158, druh pozemku - ostatní plocha, o zapsané výměře 7 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 2159, druh pozemku - ostatní plocha, o zapsané výměře 64 m<sup>2</sup>,

vše nacházející se v katastrálním území Slezské Předměstí, v obci Hradec Králové, zapsané na listu vlastnictví číslo 25537 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

**Pronajímatel prohlašuje, že je podílovým spoluvlastníkem s podílem v rozsahu ideálních třech dvacetin (3/20) z celku nemovitostí, a to:**

- pozemku p.č. 195/3, druh pozemku - ostatní plocha, o zapsané výměře 4604 m<sup>2</sup>,

vše nacházející se v katastrálním území Slezské Předměstí, v obci Hradec Králové, zapsané na listu vlastnictví číslo 24960 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

**Pronajímatel prohlašuje, že je podílovým spoluvlastníkem s podílem v rozsahu ideálních pět čtyřicetin (5/40) z celku nemovitostí, a to:**

- pozemku p.č. 195/44, druh pozemku - ostatní plocha, o zapsané výměře 1893 m<sup>2</sup>,

vše nacházející se v katastrálním území Slezské Předměstí, v obci Hradec Králové, zapsané na listu

vlastnictví číslo 24961 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

**2.2.** Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že předmětem nájmu jsou nemovitosti vyznačené barevným šrafováním v příloze číslo 1. - pozemková mapa, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako "**Prostory k podnikání**").

### **3. ÚČEL NÁJMU**

**3.1.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Prostory sloužící k podnikání a Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Prostory k podnikání budou sloužit výhradně za účelem skladování věcí movitých v souladu s řádnou podnikatelskou činností nájemce zapsanou ve veřejném seznamu ke dni uzavření této smlouvy, a to v prostorách o velikosti 80 m<sup>2</sup> jako krytého skladovacího prostoru (tj. vyznačená zelená část objektu č. p. 1136 v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy), 100 m<sup>2</sup> jako manipulačního venkovního prostoru a 400 m<sup>2</sup> (možnost až 2500 m<sup>2</sup>) venkovního skladovacího (odstavná plocha pro parkování) prostoru v Prostorách sloužících k podnikání, vyznačeného žlutě též v příloze č. 1.

**3.2.** Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn užívat Prostory k podnikání k jinému účelu ani je dále pronajmout či umožnit užívání třetím osobám. Jakékoliv změny a úpravy Prostor k podnikání mohou být prováděny jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Běžnou údržbu Prostor k podnikání se zavazuje zajistit Nájemce na své náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelně oznámit Pronajímateli potřebné stavební úpravy či opravy, které je Pronajímatel povinen provést a Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Pronajímatel se zavazuje, že případné veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svoje náklady Nájemce a ke kterým Pronajímatel udělil předchozí písemný souhlas, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.

### **4. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

**4.1.** Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za Prostory k podnikání činí částku ve výši 13.666,67 Kč měsíčně (Kč 800,00/m<sup>2</sup>/rok vnitřní prostor a Kč 200,00/m<sup>2</sup>/rok venkovní prostor) + daň z přidané hodnoty v zákonné výši (DPH). Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné nejpozději vždy k 15. dni kalendářního měsíce předem, tj. za nadcházející kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele vedený u **Oberbank a.s., č.ú. 500000847/8040** viz příloha 2 splátkový kalendář.

Nájemné se zvyšuje vždy ke dni 1. ledna daného kalendářního roku o inflaci (inflační doložka) zjištěnou z veřejných zdrojů např. Ministerstvem financí ČR s tím, že Nájemce se zavazuje provést řádný výpočet inflačního vývoje za uplynulý kalendářní rok nejpozději do 28. února daného kalendářního roku (např. za rok 2020 do 28. února 2021) a vypočítaný rozdíl uhradit Pronajímateli zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku nejpozději do 14. března daného kalendářního roku, čímž nezaniká nárok k výpočtu inflace i ze strany Pronajímatele.

**4.2.** Nájemce a Pronajímatel se tímto výslovně dohodli, že spotřeba elektrické energie (EE) bude hrazena každý měsíc na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu - faktury. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven na základě odečtu spotřeby EE na poměrovém měřidle umístěném v předmětu nájmu, a to nejpozději do 10. dne následujícího měsíce, se splatností 14 dní, a to v ceně EE za dané období účtované dodavatelem EE. Další služby za období každého kalendářního měsíce budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli, a to na účet pronajímatele uvedeného v článku 4. bod 4.1. této smlouvy, které budou vyúčtovány bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování od dodavatelů poskytovaných služeb, jedná se např. vodné, stočné.

**4.3.** Nájemce a Pronajímatel se tímto dohodli, že Nájemce nejpozději ke dni ....2021 uhradí **jistotu ve výši 50.000,- Kč**, tj. tří násobek sjednaného měsíčního nájemného, a to na účet Pronajímatele uvedeného v článku 4. bod 4.1. této smlouvy.

Účelem jistoty je zajištění nároků Pronajímatele vůči Nájemci na úhradu případných nezaplacených splatných pohledávek na nájemném a na platbách záloh či jiných plateb na úhrady za plnění spojená s užíváním Prostor k podnikání, např.:

- na náhradu škod způsobených v souvislosti s nájmem Prostor k podnikání, příslušenství a vybavení, jiných oprávněných pohledávek vzniklých z titulu užívání Prostor k podnikání, nebo smlouvy či porušení povinností sjednaných ve smlouvě nebo stanovených obecně závaznými předpisy,
- příslušenství výše uvedených pohledávek a nákladů na jejich vymáhání, (dále jen "pohledávky"), pokud při skončení nájmu nedojde ke splnění povinnosti Nájemce uhradit všechny oprávněné pohledávky Pronajímatele,
- odstupné ve výši jednoměsíčního nájemného, tj. 13.666,67,-- Kč + DPH pro případ, že nájem skončí zaviněním ze strany Nájemce před uplynutím jednoho roku od uzavření této smlouvy.

Pronajímatel a Nájemce se tímto dohodli, že Pronajímatel je oprávněn se jednostranně ze složené jistoty uspokojit do výše svých nároků vyplývajících z této smlouvy (dále jako "**jistota**")

**4.4.** Pronajímatel a Nájemce se tímto dohodli, že složená jistota bude každý kalendářní rok navýšena v návaznosti na inflační vývoj (inflační doložka) zjištěný z veřejných zdrojů např. Ministerstvem financí ČR s tím, že Nájemce se zavazuje provést řádný výpočet inflačního vývoje za uplynulý kalendářní rok nejpozději do 28. února daného kalendářního roku (např. za rok 2020 do 28. února 2021) a vypočítaný rozdíl uhradit Pronajímateli nejpozději ke dni 30. března daného kalendářního roku.

**4.5.** Sjednává se, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv provést na úhradu svých oprávněných pohledávek Nájemce jednostranný zápočet oproti nároku Nájemce na vrácení složené jistoty, a to písemným projevem vůle, ve kterém musí identifikovat pohledávku, vůči které provádí zápočet a výši, ve které vzájemné pohledávky zanikají. Při skončení nájmu se Pronajímatel zavazuje složenou jistotu, přijatou od Nájemce vrátit Nájemci nebo jeho právnímu nástupci za podmínek sjednaných touto smlouvou po započtení svých pohledávek vůči Nájemci. Pro případ, že z jistoty bude čerpáno na pohledávky Nájemce ve vztahu k Pronajímateli, vrátí se Nájemci nevyčerpaný zůstatek jistoty (kauce). Nárok Pronajímatele na zaplacení pohledávek nesplacených zápočtem zůstává nedotčen vyčerpáním celkové částky jistoty. Právo na vrácení jistoty nebo její části vzniká 15. dnem po řádném předání Prostor k podnikání ze strany Nájemce Pronajímateli po skončení nájmu. Pronajímatel a Nájemce se tímto výslovně dohodli na tom, že Nájemce nemá nárok na úroky z jistoty od jejího poskytnutí v zákonné výši, neboť se započítávají ve prospěch Pronajímatele na náklady související s držením, vedením a evidencí jistoty.

V případě čerpání finančních prostředků dle této smlouvy z jistoty Pronajímatelem v průběhu trvání účinnosti této smlouvy, je v takovém případě Nájemce povinen nejpozději do 10 dnů ode dne vyrozumění ze strany Pronajímatele o výši čerpané finanční částky z jistoty daný rozdíl finančních prostředků doplnit na účet pronajímatele tak, aby jistota byla v plné výši.

## **5. SANKCE**

**5.1.** Obě smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit, pokud Nájemce bude v prodlení s placením nájemného za Prostory k podnikání, popř. záloh na služby, a to minimálně 14 dní ode dne jejich splatnosti a neuhradí své závazky ani po písemné výzvě ze strany Pronajímatele.

**5.2.** V případě pozdní úhrady platby nájemného za Prostory k podnikání, popř. záloh na služby, tímto se Smluvní strany dohodli, že má Pronajímatel nárok na sjednaný úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení a dále Smluvní strany prohlašují, že toto ujednání odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, je v souladu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku a není uzavíráno v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, a to stvrzují svými podpisy na této smlouvě.

## **6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

**6.1.** Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s provozním řádem Prostor k podnikání ze strany Pronajímatele a zavazuje se jej řádně dodržovat.

**6.2.** **Doba nájmu se sjednává od ..... 2021 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.**

**6.3.** Tuto smlouvu lze písemně vypovědět při porušení sjednaných podmínek touto smlouvou v šesti měsíční výpovědní lhůtě, a to jak ze strany Pronajímatele, tak ze strany Nájemce, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční s tím, že výpovědní lhůta počíná běžet první den následujícího kalendářního měsíce po jejím řádném doručení druhé Smluvní straně. Dále skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění, a to včetně ustanovení o náhradě způsobené škody.

**6.4.** Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran.

**6.5.** Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli klíče v zalepeném obalu, a to za účelem náhlé situace, aby Pronajímatel měl možnost se dostat do Prostor k podnikání a zabránit tak hrozící škodě.

**6.6.** Nájemce tímto prohlašuje, že si zajišťuje sám v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., v platném znění, zákon o odpadech a ostatních platných předpisů odvoz odpadu z areálu budovy č.p. 1136, a to veškerý odpad. Nájemce dále prohlašuje, že je povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a dále zajistí dodržování platných vodohospodářských předpisů a zák. č. 17/1992 Sb., v platném znění, zákon o životním prostředí. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady požární ochranu Prostor k podnikání.

**6.7.** Nájemce má právo si zajistit podružné měření elektrické energie na vlastní náklady dle platných předpisů a Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout potřebnou součinnost.

**6.8.** Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu dle této smlouvy Nájemce předá Prostory k podnikání vyklizené ve stavu odpovídající běžnému opotřebení za dobu trvání nájmu Pronajímateli s výjimkou stavebních úprav ke kterým Pronajímatel udělil písemný souhlas a Pronajímatel se je zavazuje protokolárně převzít s tím, že si k tomuto Smluvní strany zavazují poskytnout nezbytnou součinnost. Prostory k podnikání se považují za řádně předané nejpozději 10. den po ukončení nájmu dle této smlouvy.

**6.9.** Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli bez zbytečného odkladu vstup do Prostor k podnikání na základě žádosti Pronajímatele, a to za účelem jejich kontroly.

**6.10.** Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které způsobil za doby užívání v Prostorech k podnikání. V případě, že tak Nájemce neučiní ani po písemné výzvě ze strany Pronajímatele, má Pronajímatel právo závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od Nájemce jejich úhradu.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**7.1.** Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran s účinností od ..... 2021. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

**7.2.** Právní vztahy ve smlouvě neupravené se řídí obecně platnými normami, zejména zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, občanský zákoník.

**7.3.** Nájemce prohlašuje, že souhlasí se zpracováním osobních údajů v souladu se zákonem na ochranu osobních údajů a nařízením EU 2016/679 o ochraně osobních údajů účinné od 25. 5. 2018 / GDPR (General Data Protection Regulation).

**7.4.** Nájemce byl seznámen ze strany Pronajímatele o tom, že v budoucn bude Pronajímatel v Prostorech k podnikání instalovat kamerový systém a Nájemce s touto skutečností plně souhlasí, což stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

**7.5.** Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý platnost originálu a každá ze Smluvních stran obdrží po jednom jejím vyhotovení.

**7.6.** Případné změny a doplňky lze provádět formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, které nabudou platnosti podpisem oprávněných zástupců Smluvních stran.

Příloha: Příloha č. 1 snímek pozemkové mapy.

Příloha č. 2 splátkový kalendář na rok 2020 (+ následné kalendáře po další roky).

V Hradci Králové dne .....

V Praze dne .....

.....  
DŘEVOSORTIMENT s.r.o.  
Richard Prokeš, jednatel  
Pronajímatel

.....  
Nájemce