

**Smlouva o nájmu nebytových prostor  
č. KŘÚ/11/20938**

Smluvní strany:

**1. Pardubický kraj**

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice  
jednatel: [redacted] vedoucí kanceláře ředitele úřadu  
IČ: 70892822  
DIČ: CZ70892822  
bankovní spojení: číslo účtu [redacted] vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

(dále jen pronajímatel)

a

**2. Česká republika – Úřad práce České republiky**

se sídlem: Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2  
jednatel: [redacted] pověřeným řízením Úřadu práce ČR  
IČ: 72496991  
Krajská pobočka v Pardubicích  
Boženy Víkové-Kunětické 2011, 530 02 Pardubice  
bankovní spojení: číslo účtu [redacted] vedený u ČNB, a.s. Hradec Králové

(dále jen nájemce)

**Čl. I.**

1. Pardubický kraj je na základě z. č. 138/2010 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví Pardubického kraje, vlastníkem budovy č. p. 12, (*stavba pro administrativu*), stojící na pozemku označeném jako stavební parcela parcelní číslo 2207 v katastrálním území a obci Pardubice.
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory včetně příslušenství (dále též jako předmět nájmu) ve shora uvedené budově: místnosti č. 41a 52 v I. PP.
3. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do užívání za dále uvedených podmínek a pouze k účelu skladování a archivace dokumentů souvisejících s výkonem státní správy svěřené nájemci. Nájemce tyto prostory do užívání k uvedenému účelu přijímá. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat i tyto společné prostory budovy: společná sociální zařízení, chodby, výtah.
4. Započitatelná výměra užívaných prostor dle výpisu z technického pasportu budovy je uvedena v přehledu druh a výměra užívaných prostor, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

**Čl. II**

Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nebytových prostor dobře znám, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem budovy, se kterým byl prokazatelně seznámen.

### Čl. III.

Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

### Čl. IV.

Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to pro místnost č. 52 od 1. 10. 2011 do 31. 12. 2011 a pro místnost č. 41 od 1. 10. 2011 do 31. 12. 2015.

### Čl. V.

1. Uživací vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Uživací vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemce jsou dále oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 2 měsíce; počítá se ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně.

### Čl. VI.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na základním nájemném stanoveném sazbou Kč za 1 m<sup>2</sup> jako cenu obvyklou za celkovou plochu užívaných prostor odvozenou z administrativní ceny majetku a valorizovanou v závislosti na změnách cen dle obecně platných cenových předpisů. Vyměřená měsíční úhrada za výměru užívaných prostor se v součtu zaokrouhluje na celou jednu korunu dolů.
2. Úhrada za služby spojené se správou majetku (zejména technická správa, údržba technických zařízení, běžná nestavební údržba, odvod srážkových vod, úklid, ostraha, odvoz odpadů) je dohodou stanovena průměrnou paušální sazbou Kč za 1 m<sup>2</sup> a za celkovou výměru užívaných prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů, kterou pronajímatel vyúčtuje s odůvodněním jen při zvýšených nákladech na správu majetku.
3. Podíl nákladů na poskytovaných energiích je dohodou stanoven smluvní pro každou poskytovanou energii průměrnou paušální sazbou Kč za 1 m<sup>2</sup> a za celkovou výměru užívaných prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů, kterou pronajímatel vyúčtuje jen při zvýšených nákladech za zvýšený odběr energie a za zvýšenou cenu dodavatelem energie.
4. Nájemné, úhrada za služby spojené se správou majetku a podíl nákladů na poskytovaných energiích podléhají zdanění příslušnou daňovou sazbou. Výpočet a stanovení celkové měsíční částky úhrad s vyčleněním daňové povinnosti je uvedeno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2. Smluvní strany se dohodly, že změna výše úhrad je možná jen na základě prokazatelně zvýšených či snížených nákladů a jen o tyto prokazatelně zvýšené či snížené náklady. Tato změna musí být nájemci sdělena novým výpočtovým listem, který bude přiložen jako další vzestupně číslovaná příloha smlouvy, a to nejpozději 30 dní před splatností úhrad, které mají být změnou dotčeny. První úhradou nové výše nákladů vyslovuje nájemce s touto výší souhlas. K podpisu výpočtového listu je oprávněna za pronajímatele vedoucí kanceláře ředitele úřadu, za nájemce ředitel krajské pobočky v Pardubicích.
5. Nájemné, úhrada za služby spojené se správou a podíl nákladů na poskytovaných energiích je nájemce povinen platit pronajímateli čtvrtletně dopředu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura na první čtvrtletní úhradu bude vystavena do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Na každou další čtvrtletní úhradu bude pronajímatelem nájemci nejpozději do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, za něž je fakturováno, vystavena faktura se splatností k poslednímu dni tohoto měsíce.

6. Počne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní úhrady.

## Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě (čl. I. odst. 3.).
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (přesahující rámec obvyklého udržování), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla, po skončení smlouvy o nájmu předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době užívání.
4. V případě zničení nebo poškození budovy pronajímatel není povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
5. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětných nebytových prostor na počátku nájemního vztahu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je pronajímatel před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

## Čl. VIII.

1. Pronajímatel prohlašuje, že dohodnutý účel užívání pronajatých prostor a zařízení odpovídá stavebně právnímu stavu těchto prostor. Pronajímatel dále prohlašuje, že provozní činnost nájemce a ani jeho zaměstnanci nejsou dotčeni významnými ani nepřijatelnými rizikovými faktory z provozované činnosti pronajímatele. V pronajatých a společně užívaných prostorách se předpokládají pouze běžná pracovní rizika.
2. Nájemce sám zajistí posouzení pracovních rizik v pronajatých a společně užívaných prostorách prostřednictvím odborně způsobilé osoby. V případě vyhodnocení výskytu významných anebo nepřijatelných pracovních rizik, kterými by byla dotčena činnost pronajímatele, bude nájemce průběžně a neodkladně informovat pronajímatele za účelem přijetí potřebných opatření.
3. Nájemce smí v pronajatých prostorách provozovat činnost se zvýšeným požárním nebezpečím dle ustanovení zákona o požární ochraně jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
4. V případě splnění podmínek dle odst. 3. tohoto článku smlouvy nájemce samostatně zabezpečí a zdokumentuje vlastní prováděné činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle ustanovení předpisů o požární ochraně (zák.č.133/1985 Sb.) a dle předmětných technických norem, svými prostředky a náklady.
5. Přenosné hasicí přístroje a vnitřní hydranty umístěné ve společných prostorách pronajímatele jsou v případě vzniku požáru a v souladu s projektovým řešením objektu k dispozici nájemci.

6. Pronajímatel je povinen zajišťovat bezpečný provoz tepelných zařízení a tepelných spotřebičů. Tepelná zařízení a spotřebiče může užívat nájemce jen dle podmínek technických standardů a norem a dle návodů výrobců těchto zařízení.
7. Požárně preventivní činnost v pronajatých prostorách si nájemce zajišťuje samostatně v souladu s obecně závaznými předpisy.

#### Čl. IX.

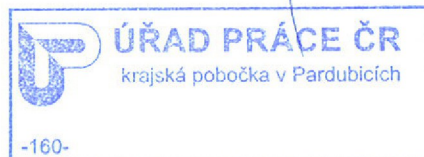
1. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
2. Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem smlouvy byly splněny podmínky § 18 z. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí a na důkaz souhlasu jej stvrzují svými podpisy.

V Pardubicích dne: 30.8.11

V Praze dne: 29-08-2011

.....  
[redacted]  
JUDr. Jana Haníková  
vedoucí kanceláře ředitele úřadu

.....  
[redacted]  
JUDr. J. K. K. K.  
pověřený řízením Úřadu práce ČR







## VÝPOČTOVÝ LIST

### ke smlouvě o nájmu ze dne 1. 10. 2011, č. KŘÚ/11/20938

Podíl nákladů stanoven aktualizací ke dni 1. 10. 2011

Užívaná výměra: 73,03 m<sup>2</sup>

#### Základní nájemné za výměru

výměra užívaných prostor m <sup>2</sup>	poslední smluvní měsíční nájemné Kč /m <sup>2</sup> bez DPH	meziroční koeficient inflace K <sub>i</sub>		koeficient valorizace měsíčního nájemného K <sub>v</sub> = 1,0 + (rozdíl K <sub>i</sub> )	aktualizované měsíční nájemné Kč celkem bez DPH
		předchozí	nový		
73,03	23,00	0,000	0,000	1,000	1 679,00

Nájemné je osvobozeno od DPH, dle ustanovení § 56 odst.3 zák.č.235/2004 Sb.

#### Plnění poskytovaná s užíváním prostor

##### 1. Podíl na službách spojených s užíváním prostor

druh služby	průměrný podíl měsíčních nákladů Kč bez DPH /m <sup>2</sup>	měsíční paušální platba celkem Kč bez DPH
podíl na provozu a správě domovního majetku dle smlouvy	22,70	1 657,00

Platby za služby podléhají společnému zdanění dle obecně platných předpisů.

##### 2. Podíl na poskytovaných energiích

prostor bez vytápění,

prostor s občasnou obsluhou, stanoven podíl týdenní obsluhy 1/5

druh energie	průměrný podíl měsíčních nákladů Kč bez DPH /m <sup>2</sup>	měsíční paušální platba Kč celkem bez DPH
elektrická energie	1/5 x 14,90	217,00
tepelná energie k vytápění a ohřevu vody	bez vytápění	0,00
vodné a odvod odpadních vod (stočné)	1/5 x 2,10	30,00

Platby za jednotlivě poskytované energie podléhají zdanění dle obecně platných předpisů.

#### Poznámka:

- Průměrné náklady jsou stanoveny výpočtově optimalizací za předchozí, obvykle roční období.
- Podíl na nákladech poskytovaných služeb a energií je stanoven výpočtově optimalizací podílu součtu výměr užívaných prostor smluvními osobami a vlastníka budovy.
- Výše uvedené úhrady budou fakturovány vlastníkem budovy k bezhotovostním úhradám na jeho účet uvedený ve smlouvě.
- Měsíční platby za užívání prostor, za služby a za poskytované energie se zaokrouhlují na celé koruny dolů.

V Pardubicích dne: 30.8.2011

vedoucí kanceláře ředitele úřadu

