

Smlouva o nájmu nebytových prostor a výpůjčce movitých věcí č. KŘÚ/19/25422

Pardubický kraj

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice
zastoupený: PhDr. Janou Hanikovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu
IČO: 70892822
DIČ: CZ70892822
bankovní spojení: číslo účtu 78-9025640267/0100, vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“ nebo „půjčitel“)

a

Lukáš Chára

se sídlem: Jiránkova 2281, 530 02 Pardubice
IČO: 76018199
DIČ: ██████████

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“ nebo „vypůjčitel“)

uzavírají níže uvedeného dne tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor a výpůjčce movitých věcí (dále jen „Smlouva“):

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem mimo jiné budovy č. p. 127, ulice Jahnova, stojící na pozemku parc. č. st. 1473 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Pardubice, zapsáno na LV 11471 u katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „budova“)
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory včetně příslušenství (dále též jako „předmět nájmu“) ve shora uvedené budově: II.NP - místnost č. 2228, 2229 a část místnosti č. 1225 o rozloze 15 m² (od zázemí po výdejní pult včetně). Předmětem výpůjčky jsou movité věci, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy (dále též jako „předmět výpůjčky“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu a výpůjčky do užívání za dále uvedených podmínek, a to k účelu, stanovenému touto smlouvou (čl. II.). Nájemce tyto prostory do užívání k uvedenému účelu a za stanovených podmínek přijímá. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat i tyto společné prostory budovy: společná sociální zařízení, chodby.
4. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převzou určenou místnost, která bude předmětem nájmu (včetně klíčů), a to vždy nejpozději ke dni, který je uveden jako den zahájení užívání předmětu nájmu, o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předmět nájmu ani předmět výpůjčky přenechat k užívání třetí osobě, která s ním není v pracovněprávním vztahu, a to ani z části.
6. 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.

Účel nájmu a výpůjčky

1. Účelem uzavíraného smluvního vztahu je zajištění fungování restauračního klubu a zajištění občerstvení a stravování pro členy samosprávy, zaměstnance PK, účastníky porad a zasedání a případné návštěvníky z řad veřejnosti ve stanovené provozní době.

Čl. III.

Stav předmětu nájmu a výpůjčky

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu a výpůjčky dobře znám, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej pronajímatel seznámil s případnými zvláštními pravidly, která je třeba při jeho užívání zachovávat.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem budovy, se kterým byl prokazatelně seznámen.

Čl. IV.

Doba nájmu a ukončení nájmu a výpůjčky

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 11. 2019 do 31. 12. 2024.
2. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu takto:
 - a. Pronajímatel může vypovědět smlouvu, jestliže
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VII. této smlouvy;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu a výpůjčky, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - bylo rozhodnuto o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru za dohodnutým účelem;
 - nájemce změnil v nebytových prostorech předmět podnikání (a tím i účel užívání) bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - nájemce je v prodlení s platbou nájemného a ostatních úhrad dle čl. V. této smlouvy o více než 30 dní.
 - b. Nájemce může vypovědět smlouvu, jestliže:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal;
 - předmět nájmu či výpůjčky se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - pronajímatel hrubě porušuje svoje povinnosti vyplývající z čl. VII. této smlouvy.

Výpovědní lhůta je jeden měsíc a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Účastníci mohou také vypovědět smlouvu i bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta se v tomto případě sjednává tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Účastníci se dohodli, že doporučeně odeslaná výpověď na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo při její změně písemně sdělenou druhému účastníkovi, se považuje za doručenu druhé smluvní straně sedmý den následující po dni odeslání
5. Smluvní vztah je možné ukončit i dohodou smluvních stran.

6. Nejpozději v den skončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený. Nájemce je povinen předat předmět nájmu a předmět výpůjčky ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí bude sepsán protokol.

ČI. V.

Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na základním nájemném stanoveném sazbou Kč za 1 m² 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. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že každá valorizace úhrad spojených s užíváním prostor (obvykle roční valorizace), musí být sdělena uživateli prostor písemně Platebním výměrem, a to nejpozději v předchozím kalendářním měsíci před splatností úhrad, které mají být změnou dotčeny.
3. 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 m² a za celkovou výměru užívaných prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
4. Podíl nákladů na poskytovaných energiích je dohodou stanoven smluvní pro každou poskytovanou energii průměrnou paušální sazbou Kč za 1 m² a za celkovou výměru užívaných prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
5. 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 všech úhrad s vyčleněním daňové povinnosti je uvedeno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.**
6. Smluvní strany se dohodly, že zvýšení úhrad je možné jen na základě prokazatelně zvýšených nákladů a jen o tyto prokazatelně zvýšené náklady (prokazatelně zvýšené náklady na správu majetku, zvýšení ceny dodavatelem energie). Toto zvýšení musí být nájemci sděleno výpočtovým listem, a to nejpozději 30 dní před splatností úhrad, které mají být změnou dotčeny. První úhradou nové výše nákladů vyslovuje nájemce s touto výší souhlas.
7. Nájemné, úhrada za služby spojené se správou a podíl nákladů na poskytovaných energiích je nájemce povinen platit pronajímateli čtvrtletně na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura na první poměrnou čtvrtletní úhradu bude vystavena do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Na každou další čtvrtletní úhradu bude pronajímatelem nájemci nejpozději do 20. dne prvního měsíce čtvrtletí, za něž je fakturováno, vystavena faktura se splatností k poslednímu dni tohoto měsíce.
8. Počne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní úhrady.

ČI. VI.

Poskytované služby

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
 - a) dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody
 - b) dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
 - c) dodávka tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
 - d) úklid společných prostor a prostoru jídelny
 - e) odvoz komunálního odpadu

f) provoz klimatizace.

2. Úhrada poskytovaných služeb je upravena v čl. V.

Čl. VII.

Práva a povinnosti k předmětu nájmu a výpůjčky

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 se zavazuje:
 - užívat předmět nájmu a výpůjčky výhradně ke sjednanému účelu a v souladu s pravidly chování řádného hospodáře;
 - zajišťovat dle pokynů pronajímatele činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy, a to nejméně v tomto časovém rozsahu: Po, St 7:30 – 15:00 hodin; Út, Čt, Pá 7:30 – 13:30 hodin, nebo dle písemné dohody smluvních stran (také jen „provozní doba“);
 - zajistit zastupitelnost zaměstnanců nájemce tak, aby nedocházelo k omezení provozu restauračního klubu ze sjednané provozní doby.
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 předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době užívání. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímatele smluvní strany sepíší protokol, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
5. V případě zničení nebo poškození budovy pronajímatel není povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
6. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu 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.
7. 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 užít klíče dle odstavce 6 výše a 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.

Čl. VIII.

Další práva a povinnosti stran

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. Umístění hasicích přístrojů a revize v souladu s obecně závaznými předpisy upravujícími oblast požární ochrany zajišťuje v pronajatých prostorách pronajímatel. Revize el. zařízení, instalovaných v předmětu nájmu nájemcem, zajišťuje nájemce.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

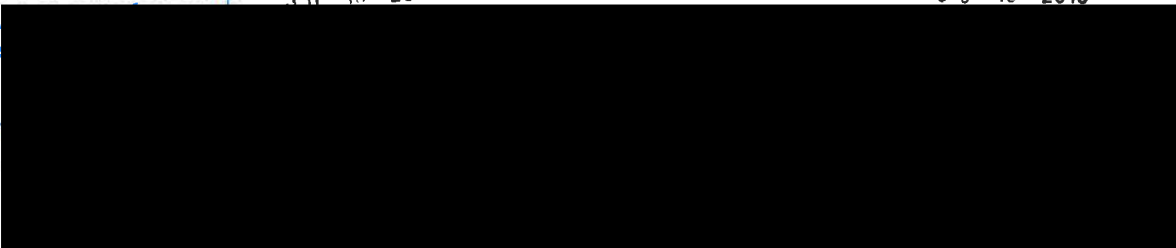
1. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 - Druh a výměra užívaných prostor
 - Příloha č. 2 – Výpočtový list
 - Příloha č. 3 – Seznam movitých věcí
4. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Pardubického kraje v souladu se zákonem 129/2000 Sb., o krajích.
5. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.
6. Smluvní strany se dohodly, že Pardubický kraj bezodkladně po uzavření dodatku odešle dodatek se všemi povinnými součástmi k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění dodatku Pardubický kraj bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
7. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Osobní údaje uvedené v této smlouvě, budou použity výhradně pro účely plnění této smlouvy nebo při plnění zákonem

stanovených povinností. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou dostupné na oficiálních stránkách Pardubického kraje www.pardubickykraj.cz/gdpr.

8. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí a na důkaz souhlasu jej stvrzují svými podpisy.

V Pardubicích dne: 30 -10- 2019

V Pardubicích dne: 30 -10- 2019



Příloha č. 1
Smlouvy o nájmu nebytových prostor a výpůjčce movitých věcí
č. KŘÚ/19/25422
Druh a výměra užívaných prostor

2. NP

č. místnosti	název místnosti	plocha m2
2228	sklad nápojů	1,-
2229	zázemí	19,-
1225	plocha pro prodej	15,-
	celková plocha	35,-



Příloha č. 2
Smlouvy o nájmu nebytových prostor a výpůjčce movitých věcí
č. KŘÚ/19/25422

VÝPOČTOVÝ LIST
Nájemného a poskytovaných služeb

Na období 1.4.2019 - 31.3.2020

Užívaná výměra: 35 m²

Základní měsíční nájemné za výměru:

jednotkové měsíční nájemné	Kč / m2	22,00
nájemné za výměru bez DPH		
užívaná výměra:	m2	35,00
měsíční nájemné za výměru	Kč	770

Nájemné podléhá zdanění dle obecně platných předpisů.

Plnění poskytovaná s užíváním prostor:

1. Měsíční úhrada za služby spojené s užíváním prostor:

měsíční úhrada za služby bez DPH		
užívaná výměra:	m2	35,00
jednotková cena za služby	Kč / m2	73,98
měsíční úhrada služeb za výměru	Kč	2589

Služby podléhají zdanění dle obecně platných předpisů (základní sazbou DPH).

2. Měsíční úhrada za poskytované energie:

stanovení měsíčních nákladů za energie bez DPH				
užívaná výměra:	m2	35,00		
nákladová položka			měsíční úhrada za výměru	
elektrická energie	Kč / m2	12,27	Kč	429
teplo a teplá voda	Kč / m2	25,14	Kč	880
vodné a odvod odpadních vod	Kč / m2	2,20	Kč	77

Poznámka:

- a) Průměrné náklady jsou stanoveny výpočtem za předchozí, roční období.
- b) Úhrada poskytovaných služeb a energií je stanovena poměrem k celkové ploše budovy.
- c) Výše uvedené úhrady budou fakturovány vlastníkem budovy k bezhotovostním úhradám na jeho účet uvedený ve smlouvě, vždy před začátkem čtvrtletí.
- d) Měsíční platby za užívání prostor, za služby a za poskytované energie se zaokrouhlují na celé koruny dolů. U přeúčtovaných energií a vody bude uplatňována DPH podle sazeb za jednotlivé položky.

Příloha č. 3
Smlouvy o nájmu nebytových prostor a výpůjčce movitých věcí
č. KRÚ/19/25422

Inventární číslo	Výrobní číslo	Technický název	Poznámka
KUPAH00000P7		stolek konferenční	
KUPAH00020PH		police nástěnná	
KUPAH0003EWF	020700873	váha el. 6 kg	
KUPAH0003IWN		police nerez nástěnná	
KUPAH0003J2M		stůl pracovní nerez 2 police	
KUPAH0003J3H		nástěnná skříňka s dveřmi	
KUPAH0003J4C		stůl pracovní nerez s polici	
KUPAH0003J57	97718	el. nářezový stroj	
KUPAH0003JBD		vozik servírovací 3 police dřevěný	
KUPAH0003JC8		vozik nerez 2 patra	
KUPAH0003JFT		chladicí stůl 2x zásuvka, 2x dveře	
KUPAH0005BY0		chladič na sekt	
KUPAH0005C0J		pokladna registrační EURO	
KUPAH0006YQA		stolek servírovací	
KUPAH0006YR5		stolek servírovací	
KUPAH000ES2W		police závěsná	
KUPAH000ES4M		vodní lázeň dvoukomorová	
KUPAH000ES5H		pracovní stůl	
KUPAH000ES6C		pracovní stůl	
KUPAH000ES77		pracovní stůl	
KUPAH000ES82		pracovní stůl s dřezem	
KUPAH000ES9X		odsávac par s osvětlením	
KUPAH000ESAS		podstavec pod vařič a fritézu	
KUPAH000ESBN		fritéza	
KUPAH000ESCI		dvouvařič elektrický	
KUPAH000ESDD		myčka skla a porcelánu	
KUPAH000ESE8		chladicí skříň podstolová	
KUPAH000ESF3		mrazicí skříň podstolová	
KUPAH000ETL2		kávovar JURA IMPRESSA X7	
KUPAH000G00W		skříňka otevřená	
KUPAH000G01R		police závěsná	
KUPAH000HWXQ		varná konvice ETA Vera	
KUPAH000KXT0		odpad nádoba s víkem 300x600	
KUPAH000LIB2		chladicí skříň Snaije CD 350 - 1004	
KUPAH000NI1Q		mikrovlnná trouba GORENJE MO 17 ME	
KUPAH000QRS5		chladicí vitrína prosklená RT 78L7	
KUPAH000QRUV		chladicí vitrína Save CDB-240 L	
KUPAH000RORI	100000189560	Chladicí vitrína NORDline FS 2380	