

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. KRÚ/21/73999

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**“)

a

Destinační společnost Východní Čechy

se sídlem: náměstí Republiky 12, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
zastoupený: Mgr. Alenou Horákovou, ředitelkou společnosti
IČO: 75126842

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

uzavírají níže uvedeného dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitých věcí (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě z. č. 138/2010 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky, vlastníkem jiné budovy č. p. 12, (*stavba pro administrativu*), nacházející se na adrese náměstí Republiky 12, 530 02 Pardubice a stojící na pozemku parcelní číslo st. 2207/1 v katastrálním území a obci Pardubice, část obce Zelené předměstí, zapsané na listu vlastnictví č. 11471 pro k.ú. Pardubice (dále jen „**budova**“)
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory včetně příslušenství (dále též jako „**předmět nájmu**“) ve shora uvedené budově: II.NP - kanceláře č. 2202, 2202a, 2203.
3. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do užívání za dále uvedených podmínek, a to k účelu, pro který byla Destinační společnost Východní Čechy založena a který vyplývá z jejích stanov. 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 určené prostory, které budou předmětem nájmu (včetně klíčů), a to 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 pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
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.

Stav předmětu nájmu

Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená

provozním řádem budovy, se kterým byl prokazatelně seznámen.

Čl. III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 8. 2021 do 31. 7. 2026.
2. Účastníci mohou vypovědět smlouvu, a to i bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Účastníci se dohodli, že doporučeně odeslaná výpověď na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, se považuje za doručenu druhé smluvní straně sedmý den následující po dni odeslání.
4. Nájemní vztah je možné ukončit i dohodou smluvních stran.

Čl. IV.

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 caňové 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 14 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.
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 15. 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.
- 9.

Čl. V.

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 pronajatých nebytových prostor, úklid sněhu z chodníků před objektem
 - e) odvoz komunálního odpadu
 - f) provoz klimatizace
2. Úhrada poskytovaných služeb je upravena v čl. IV.

Čl. VI.

Práva a povinnosti k předmětu nájmu

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 je oprávněn umístit na budovu tabuli přiměřených rozměrů, kde budou uvedeny jeho identifikační údaje. Nájemce je také oprávněn umístit ve společných prostorách ve druhém nadzemním podlaží budovy své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení.
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 5 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. VII.

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 projekto-ým 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.

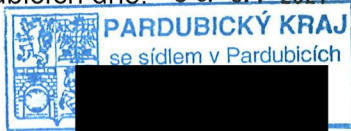
Čl. VIII.

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. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podepsání poslední ze smluvních stran.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 - Druh a výměra užívaných prostor
 - Příloha č. 2 – Výpočtový list
5. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí a na důkaz souhlasu jej stvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy (resp. je berou na vědomí), a výslovně konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona o registru a z. 106/1999 Sb.

7. Smluvní strany se dohodly, že Pardubický kraj bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Pardubický kraj bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
8. Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem smlouvy byly splněny podmínky § 18 z. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (záměr kraje byl schválen usnesením Rady Pk č. R/431/21 a vyvěšen na úřední desce od 22. 6. 2021)
9. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
10. Tato smlouva ruší smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitých věcí ze dne 31. 5. 2017 č. KŘÚ/17/22722 včetně následných Dodatků smlouvy.

V Pardubicích dne: 30. 07. 2021



PhDr. Jana Haniková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu

V Pardubicích dne: 30. 07. 2021



Mgr. Alena Horáková
ředitelka společnosti

Druh a výměra užívaných prostor

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor
č. KŘÚ/21/73999

výměra užívaných prostor ke dni: 1. 8. 2021

2.NP

č. ISMS	uživatel	název místnosti	plocha m ²
2202	Destinační společnost Východní Čechy	kancelář	24,21
2202a	Destinační společnost Východní Čechy	kancelář	37,93
		Kuchyňka	1,44
2203	Destinační společnost Východní Čechy	kancelář	34,84
Součet:			98,42



prohájímatel
PhDr. Jana Haníková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



nájemce
Mgr. Alena Horáková
ředitelka společnosti

VÝPOČTOVÝ LIST

smlouvy o nájmu č. KRŮ/21/73999

Pro období 1. 8. 2021 - 31. 3. 2022

Užívaná výměra: 98,42 m²

Základní nájemné za výměru

výměra užívaných prostor m ²	poslední smluvní měsíční nájemné Kč /m ² bez DPH	meziroční koeficient inflace K _i		koeficient valorizace měs. nájemného K _v = 1,0 + (rozdíl K _i)	aktualizované měsíční nájemné Kč celkem bez DPH
		předchozí	nový		
98,42	23,20	0,000	0,000	1,000	2 283,00

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 ²	měsíční paušální platba celkem Kč bez DPH
podíl na provozu a správě domovního majetku dle smlouvy	83,92	8 259,00

Platby za služby podléhají společnému zdanění dle obecně platných předpisů.

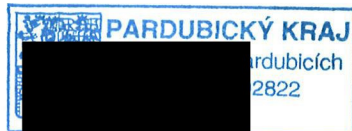
2. Podíl na poskytovaných energiích

druh energie	průměrný podíl měs. nákladů Kč bez DPH /m ²	měsíční paušální platba Kč celkem bez DPH
elektrická energie	18,52	1 822,00
tepelná energie k vytápění a ohřevu vody	26,29	2 587,00
vodné a odvod odpadních vod (stočné)	1,58	155,00

U přeúčtovaných energií a vody bude uplatňována DPH podle jednotlivých sazeb za jednotlivé položky.

Poznámka:

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



PhDr. Jana Haniková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



najemce