

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
pozemku p. č. 1672 o výměře 669 m², jehož součástí je stavba č. p. 1282, jiná stavba, na adrese Švendova 1282, 500 03 Hradec Králové (dále jen „**budova**“), obojí zapsané na listu vlastnictví č. 23641 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, katastrální území a obec Hradec Králové.
- 1.2 Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc. č. 1672 a 161/2 kolem budovy, které tvoří uzavřený areál (dále jen „**areál**“).

Článek 2

Předmět nájmní smlouvy

- 2.1 Pronajímatel za podmínek stanovených v této smlouvě pronajímá nájemci místnosti č. 4.26 a 4.27 ve 4. nadzemním podlaží budovy (Příloha č. 1), a to s veškerými součástmi a příslušenstvím, které je uvedeno v předávacím protokolu, který činí Přílohu č. 2 této smlouvy (dále též „**předmět nájmu**“), a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá.
- 2.2 Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti včetně klíčů, které jsou předmětem nájmu, a to nejpozději ke dni zahájení užívání předmětu nájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
- 2.3 Nájemce je oprávněn si předmět nájmu i bez souhlasu pronajímatele přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ. Nájemce však bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí provádět stavební úpravy, které by zasahovaly do budovy.
- 2.4 Při užívání předmětu nájmu bude nájemce užívat rovněž společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, kuchyňku, sociální zařízení, výtah, apod.) a dále prostranství v areálu (k jízdě, parkování a chůzi).
- 2.5 Součástí předmětu nájmu je jedno parkovací označené místo.

Článek 3

Doba trvání nájmu a způsoby ukončení nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 3.2 Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.
- 3.3 Nájem může zaniknout výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, jestliže nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve prospěch pronajímatele po dobu více než 3 měsíců a tento dluh neuhradí ani v dodatečně přiměřené lhůtě v trvání minimálně 14 dnů stanovené v písemném upozornění pronajímatele.
- 3.4 Nejpozději v den skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli včetně příslušného počtu klíčů, a to ve stavu v jakém ho nájemce při započetí užívání převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.

Článek 4

Nájemné a jeho úhrada

- 4.1 Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí měsíčně celkem 7 600,- Kč (slovy sedm tisíc šest set korun českých) za předmět nájmu. Smluvní strany prohlašují, že uvedená částka je včetně daně z přidané hodnoty.
- 4.2 Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání součástí a příslušenství předmětu nájmu, jakož i společných částí budovy a parkovacího místa je zahrnuto do nájemného stanoveného v čl. 4.1 této smlouvy, a nájemce z důvodu užívání předmětu nájmu není povinen pronajímateli hradit jiné platby, s výjimkou plateb za služby podle čl. 5 této smlouvy.
- 4.3 Nájemné bude placeno nájemcem měsíčně, a to na základě daňového dokladu - faktury, doručené nájemci nejpozději do 15. dne následujícího měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den měsíce, za který je nájemné placeno. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění. Faktura bude obsahovat všechny zákonné náležitosti daňového dokladu dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb. a číslo smlouvy v CES, dále pak větu „Hrazeno z projektu OPTP 2014-2020 „Zajištění publicity ESI fondů, reg. č CZ.08.1.125/0.0/0.0/15_001/0000047“. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci. Poslední faktura daného roku musí být předána k proplacení do 15. 12.
- 4.4 Pro případ prodloužení nájmu s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 4.5 Výše nájemného bude valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení zaslání pronajímatelem nájemci nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto zvýšeno vždy s účinností k 1. 7. příslušného kalendářního roku, nebude-li v oznámení uvedeno datum pozdější, a to nejdříve v roce 2018.

Článek 5

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada

- 5.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, dodávky vody a odvod odpadních a srážkových vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, úklid užívaných nebytových prostor a hygienické a čisticí prostředky a provoz recepce (dále jen „služby“).
- 5.2 Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Pronajímatel na základě údaje spotřeby elektrické energie v 1. nadzemním podlaží a faktury od dodavatele elektrické energie stanoví cenu elektrické energie na 1 m² výměry kancelářské plochy, kterou má nájemce v nájmu.
- 5.3 Dodávky tepla bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele tepla stanoví cenu tepla na 1 m² výměry kancelářské plochy v budově a nájemci bude fakturovat poměrnou část dle výměry kancelářské plochy, kterou má nájemce v nájmu.
- 5.4 Dodávky teplé a studené užitkové vody, stočného a odvod odpadních a srážkových vod (dále jen „voda“) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele vody stanoví cenu vody na 1 pracovníka dle celkového počtu pracovníků

- v budově a nájemci bude fakturovat poměrnou část připadající na počet pracovníků nájemce v budově.
- 5.5 Úklid předmětu nájmu včetně čisticích a toaletních prostředků, úklid společných prostor, údržbu a drobné opravy, odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu a provoz recepce v přízemí budovy bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Cena této služby bude činit měsíčně 50 Kč za 1m² pronajaté kancelářské plochy a pronajímatel bude nájemci fakturovat tuto službu dle výměry pronajaté kancelářské plochy, která je předmětem nájmu. Spotřebovaný materiál bude fakturován zvlášť.
 - 5.6 Za drobné opravy se považují např. opravy kování, vestavěných a přistavěných skříní, výměny koncových elektrických zařízení apod. Spotřebovaný materiál bude fakturován zvlášť.
 - 5.7 Provoz recepce v přízemí budovy bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel v pracovní dny v době od 7.00 hodin do 15.00 hodin.
 - 5.8 Hlasové služby a internet bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele služby vypočítá cenu a nájemci bude fakturovat poměrnou část dle samostatného výpočtu.
 - 5.9 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na základě daňového dokladu – faktury pronajímatele doručené nájemci vždy nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou služby hrazeny. Výše platby za služby bude odpovídat dohodě smluvních stran v čl. 5.2 až čl. 5.8 této smlouvy. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby přeúčtovává. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti – v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Faktura bude obsahovat všechny zákonné náležitosti daňové dokladu dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb. a číslo smlouvy v CES a dále bude obsahovat větu „Hrazeno z projektu OPTP 2014-2020 „Zajištění publicity ESI fondů, reg. č. CZ.08.1.125/0.0/0.0/15_001/0000047“ a slova „Technická pomoc“. Platby za služby jsou splatné na základě daňových dokladů (faktur) vystavených poskytovatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu.
 - 5.10 Pro případ prodloužení nájmu s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
 - 5.11 Nájemce pro účely vyúčtování služeb stanovených podle počtu osob, předá pronajímateli ke každému prvnímu dni čtvrtletí údaj o počtu zaměstnanců v pracovněprávním vztahu k nájemci vykonávající práci v předmětu nájmu.

Článek 6

Předání předmětu nájmu

Předmět nájmu bude nájemci předán na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami. Předávací protokol musí obsahovat popis stavu předávaných místností včetně stavu měřidel energií a případně vyčíslení stavu dalších poskytovaných služeb ke dni předání, jakož i počet předaných klíčů. Nájemce je povinen předávané místnosti tvořící předmět nájmu ke dni předání předmětu nájmu dle této smlouvy bez zbytečného prodloužení od pronajímatele převzít.

Článek 7 Závazky smluvních stran

7.1 Nájemce:

- a) se zavazuje řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy;
- b) se zavazuje zacházet s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a plnit povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a z předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví;
- c) se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy nebo změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; takový souhlas nebude bezdůvodně odpírán;
- d) nese plnou odpovědnost za způsobenou škodu pronajímateli, a za tím účelem se zavazuje zajistit předmět nájmu proti krádeži, vloupání, požáru apod. (zejména zamykat kancelář, uzavírat okna a vypínat elektrické spotřebiče v době nepřítomnosti);
- e) se zavazuje řádně hradit nájemné a platby za poskytované služby, a to na základě faktur doručovaných mu ze strany pronajímatele;
- f) se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do místností, které jsou předmětem nájmu, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo údržby či nutných oprav spojených s poskytováním služeb uvedených v odst. 7.2 této smlouvy, a to po předchozí dohodě v oboustranně schváleném termínu;
- g) se zavazuje řádně plnit své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy;
- h) se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a po dohodě mu v oboustranně schváleném termínu umožnit provedení nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
- i) je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na budovu tabuli přiměřených rozměrů, kde budou uvedeny jeho identifikační údaje. Nájemce je také oprávněn umístit ve společných prostorách své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení. Souhlas pronajímatele s umístěním uvedených propagačních materiálů nebude ze strany pronajímatele bezdůvodně pozdržen ani odepřen;
- j) se po předchozí dohodě zavazuje poskytnout potřebnou součinnost při měření nebo odběru údajů o spotřebovaných službách nebo při manipulaci se zařízeními měřícími spotřebu médií poskytovatelům služeb a pronajímateli;
- k) se zavazuje po skončení nájmu bezodkladně odevzdat prostory pronajímateli, vyklizené, v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

7.2 Pronajímatel:

- a) se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy;
- b) se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce včetně poskytnutí služeb s nájmem spojených, tj. teplo, teplá voda, vodné a stočné, elektřina, likvidace odpadu, úklid (včetně čisticích a toaletních prostředků), parkování služebního vozidla a recepce;
- c) není v případě zničení nebo poškození budovy povinen zajistit nájemci náhradní prostory;
- d) se zavazuje v případě úmyslu převést vlastnické právo k budově na třetí osobu, písemně informovat nájemce nejméně s tříměsíčním předstihem před zamýšleným převodem;
- e) se zavazuje v případě převodu vlastnického práva k budově na třetí osobu, tuto třetí osobu seznámit s existencí a obsahem této smlouvy;

- f) se zavazuje během plnění smlouvy i po ukončení smlouvy zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od nájemce v souvislosti s plněním smlouvy;
- g) není oprávněn postoupit pohledávky vyplývající z této smlouvy bez písemného souhlasu nájemce.

Článek 8

Další ujednání

- 8.1 Pronajímatel má právo vstupovat do místností, které jsou předmětem nájmu, za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, a to po předchozím ohlášení nájemci a za přítomnosti zástupce nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do místností, které jsou předmětem 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 místností, které jsou předmětem nájmu, nemůže být využit k jinému účelu.
- 8.2 Pronajímatel se zavazuje provádět pro nájemce drobnou běžnou údržbu (opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), s tím, že nájemce uhradí pronajímateli hotové výdaje za materiál nutný k údržbě v rámci placených služeb.
- 8.3 Nájemce je oprávněn používat v předmětu nájmu elektrické spotřebiče. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pronajímatel i nájemce jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající. Kontaktními osobami pro tento účel jsou:
 - za pronajímatele: [REDAKCE]
 - za nájemce: [REDAKCE]
- 9.2 Změnu kontaktních osob nebo údajů lze druhé smluvní straně oznámit bez nutnosti uzavírání dodatku ke smlouvě.
- 9.3 Pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy, které tato smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této smlouvy jednoznačně nevyplývá.
- 9.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je od této smlouvy oprávněn odstoupit, pokud nebude schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce. Nájemce prohlašuje, že do 30 dnů po vyhlášení zákona o státním rozpočtu ve Sbírce zákonů oznámí pronajímateli, jestliže nebyla schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce.
- 9.5 Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZFK“), osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné

v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné finanční podpory, tj. pronajímatel je povinen podle § 13 ZFK poskytnout požadované informace a dokumentaci kontrolním orgánům (Řídicímu orgánu Operačního programu Technická pomoc Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu financí ČR, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, Evropskému úřadu pro boj proti podvodům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, příslušnému finančnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům) a vytvořit kontrolním orgánům podmínky k provedení kontroly vztahující se ke smluvnímu vztahu a poskytnout jim součinnost.

- 9.6 Změny nebo doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami, nestanoví-li smlouva jinak. To samé platí i pro vzdání se písemné formy.
- 9.7 Datem uskutečnění plnění se v souladu s ustanovením § 1957 odst. 1 občanského zákoníku rozumí den připsání peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele.
- 9.8 Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem a dále obecně závaznými právními předpisy v platném znění.
- 9.9 Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 9.10 Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2 pare.
- 9.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Ke splnění povinnosti uveřejnit tuto smlouvu zákonem stanoveným způsobem se zavazuje pronajímatel.
- 9.12 Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Královéhradeckého kraje od 8.3. 2017 do 21.4. 2017, a že tato smlouva byla v souladu s ust. § 59 odst. 1 písm. l) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, schválena Radou Královéhradeckého kraje dne 10.4.2017 na její 8. schůzi usnesením č. RK/8/579/2017.
- 9.13 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ustanovením této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- 9.14 Smluvní strany prohlašují, že mají zájem uzavřít tuto smlouvu a že si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti potřebné k uzavření platné smlouvy.
- 9.15 Pronajímatel není oprávněn postoupit pohledávky vyplývající z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé smluvní strany.

V dne 28. 04. 2017

Za pronajímatele:



PhDr. Jiří Štěpán, Ph.D.,
hejtman Královéhradeckého kraje

V *Prage* dne 21-04-2017

Za nájemce:



Ministerstvo pro místní rozvoj
vedoucí oddělení publicity EU

