

Smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí č. KRÚ/17/22722

Pardubický kraj

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice
zastoupený: PhDr. Janou Hanikovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu
IČ: 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: René Živný, předseda výkonné rady
IČ: 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. 2421, 2422, 2422a. Předmětem nájmu jsou rovněž movité věci, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 4 této smlouvy
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. 6. 2017 do 31. 12. 2020.
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 doručenou 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 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 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.

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 chodníku před objektem
 - e) odvoz komunálního odpadu
 - h) 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 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 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 pečetí 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 užívat 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 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. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzesupně 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

VÝPOČTOVÝ LIST**Nájemného a poskytovaných služeb ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/17/22722**

Na období 1.6.2017- 31.3.2018

Užívaná výměra: 76,11 m²

Základní měsíční nájemné za výměru:

jednotkové měsíční nájemné	Kč / m ²	22,00
nájemné za výměru bez DPH		
užívaná výměra:	m ²	76,11
měsíční nájemné za výměru	Kč / m ²	1674,42

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

Nájemné z předmětů vybavení nájemných prostor: dle seznamu

nájemné za vybavení a měsíční paušální platby bez DPH		
normativní technická životnost	roků	20
pořizovací cena	Kč	75 655,45
měsíční nájemné za vybavení	Kč	315,23

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:	m ²	76,11
jednotková cena za služby	Kč / m ²	64,17
měsíční úhrada služeb za výměru	Kč	4883,98

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:	m ²	76,11		
nákladová položka			měsíční úhrada za výměru	
elektrická energie	Kč / m ²	10,71	Kč	815,14
teplo a teplá voda	Kč / m ²	22,58	Kč	1718,56
vodné a odvod odpadních vod	Kč / m ²	1,91	Kč	145,37

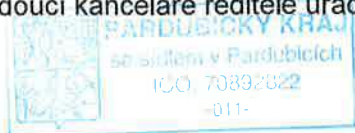
U přeúčtovaných energií a vody bude uplatňována DPH podle sazeb za jednotlivé položky.

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.

PhD

vedoucí kanceláře ředitele úřadu



DESTINAČNÍ SPOLUČNOST
VÝCHODNÍ ČECHY
nám. Republiky 12, 530 02 Pardubice
IČ: 751 26 842

Příloha č. 1 ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/17/22722
Druh a výměra užívaných prostor v budově náměstí Republiky č. p. 12,
530 02 Pardubice

Poř.č.	Druh	Plocha (m ²)
2421	kancelář	39,60
2422	kancelář	24,51
2422a	kancelář	12,00
Celková plocha		76,11

V Pardubicích dne 1.6.2017

[Faint, illegible text and stamp at the bottom left of the page]

Příloha č.3

SUMARIZACE ČTVRTLETNÍCH ÚHRAD

Ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/17/22722 dle výpočtového listu k 1.6.2017

sumarizace měsíčních úhrad		běžné kalendářní čtvrtletí				
výpočet za období:		plocha pronajatých prostor (m2) 76,11				
druh úhrady	més.platba Kč/m2 bez DPH	més. platba za výměru	za období bez DPH	sazba DPH %	DPH za období	za období celkem s DPH
měsíční nájemné za výměru	22,00	1 674,42 Kč	5 023 Kč	21,00	1 055 Kč	6 078 Kč
služby spojené s užíváním prostor	64,17	4 883,98 Kč	14 652 Kč	21,00	3 077 Kč	17 729 Kč
poskytovaná elektrická energie	10,71	815,14 Kč	2 445 Kč	21,00	514 Kč	2 959 Kč
poskytovaná tepelná energie	22,58	1 718,56 Kč	5 156 Kč	15,00	773 Kč	6 238 Kč
poskytované vodné a stočné	1,91	145,37 Kč	241 Kč	15,00	36 Kč	292 Kč
měsíční nájemné za vybavení		315,23 Kč	946 Kč	21,00	199 Kč	1 144 Kč
výpočet měsíční úhrady:	121,37	9 552,70 Kč				
úhrady za fakturované období:			28 463 Kč		5 653 Kč	34 441 Kč

Platby za nájemné, služby a jednotlivě poskytované energie podléhají zdanění dle obecně platných předpisů

Seznam vypůjčených movitých věcí ke smlouvě o nájmu č. KŘÚ/17/22722

Výpis místního seznamu inventáře

Budova: náměstí Republiky č.p. 12
kancelář č.2422

Inventární číslo	Technický název	Účetní cena
KUPAH0001WHQ	regál otevřený	15 161,55
KUPAH0009LXR	skříň regálová	15 123,40
KUPAH0009LWW	skříň regálová	15 123,50
KUPAH0009LZH	skříň regálová	15 123,50
KUPAH0009M05	skříň regálová	15 123,50
CELKEM		75655,45

Převzal:  Datum: 1.6.2017 Podpis: 