

- 1

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory umístěné ve 3. nadzemním patře a 3. mezipatře budovy, uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy:

kancelář č. 335 – 16,91 m², 336 – 16,23 m², 337 – 33,71 m², 340 – 15,33 m², 340A – 29,97 m², 340B – 16,18 m², 341 – 16,12 m², 342 – 17,30 m², 343 – 34,22 m², č. 344 – 16,93 m², chodba č. 360 – 50,70 m², kuchyňka č. 340C – 6,42 m², WC č. 340D – 2,04, WC č. 340E – 2,04 m², WC č. 340F – 1,23 m², WC č. 340G – 1,23 m², archiv č. 711A – 6,75 m²

(dále jen „pronajaté prostory“).

Při užívání pronajatých prostor může dále nájemce užívat společné prostory budovy, kterými jsou chodby, schodiště, WC, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

2. Shora uvedené pronajaté prostory budou nájemcem užívány jako kancelářské prostory dle předmětu jeho činnosti, tak jak je zapsaný v obchodním rejstříku.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude stranami smlouvy sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené článku II. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč 132.440,04 ročně jako nájemné v místě a čase obvyklé.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele 19-7126511/0710, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 33.110,0 Kč vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 5121100074.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok

zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.1.2016 do 31.12.2023.

Čl. V.

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky vytápění, vody a odvod odpadních vod, srážková voda, elektrická energie, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace komunálního odpadu, ostraha budovy a revize technologických zařízení (dále jen služby).
2. Úklid pronajatých prostor si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

- Pro účely výpočtu nákladů na dodávku jednotlivých druhů služeb níže stanovených se výměrou podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem rozumí součet plochy užívaných kanceláří 212,88 m², ostatní plochy 70,43 m² a alikvotní části užívaných společných prostor budovy Střední Předměstí, č. p. 5 o velikosti 115,85 m², tedy celkem 397,10 m².
- Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$T = \left(\frac{N}{C} \times v \right)$$

T = přeúčtovaná výše nákladů na teplo v Kč,

N = celkové náklady za odebrané teplo za zúčtovací období v Kč,

C = celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v = výměra podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem v m².

- Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem studené vody, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$V = \left(\frac{N}{O} \times p \right)$$

V = přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,

N = celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,

O = celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,

p = počet zaměstnanců (osob) v pronajatých prostorách za zúčtovací období.

- Odvedení srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$S = \frac{N}{C} \times v$$

S – přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,

N – celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v – výměra podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem v m².

- Elektrickou energii bude nájemci zajišťovat pronajímatel, prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$E = \frac{N}{C} \times v$$

E – přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč

N – celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v – výměra pronajatých prostor nájemcem v m².

- Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy o dílo sjednané s dodavatelem této služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$\dot{U} = \frac{N}{C} \times v$$

Ú – přeúčtovaná výše nákladů za pravidelný úklid společně užívaných prostor v Kč,

N – celkové náklady za pravidelné úklidové práce připadající na společně užívané prostory za

zúčtovací období v Kč,
 C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,
 v – výměra podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem v m².

9. Odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$L = \frac{N}{O} \times p$$

L – přeučtovaná výše nákladů za odvoz a likvidaci odpadu v Kč,
 N – celkové náklady za odvoz a likvidaci odpadu za zúčtovací období v Kč,
 O – celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,
 p – průměrný počet zaměstnanců (osob) v pronajatých prostorách za zúčtovací období.

10. Fyzickou ostrahu majetku bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$O = \frac{N}{C} \times v$$

O – přeučtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč,
 N – celkové náklady za ochranu a ostrahu majetku za zúčtovací období v Kč,
 C – celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,
 v – výměra podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem v m².

11. Revize technologických zařízení bude nájemci zajišťovat pronajímatel a náklady s tím spojené bude nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$O = \frac{N}{C} \times v$$

O – přeučtovaná výše nákladů za revize technologických zařízení v Kč,
 N – celkové náklady za revize technologických zařízení za zúčtovací období v Kč,
 C – celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,
 v – výměra podlahových ploch pronajatých prostor nájemcem v m².

12. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 4. – 11. je kalendářní měsíc.

13. Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 4. – 11. budou pronajímatelem vystavovány měsíčně na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb, nejpozději do 30-ti kalendářních dnů po skončení kalendářního měsíce, za které náleží. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní měsíc zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního měsíce. Nedoplatek uhradí nájemce do čtrnácti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem

vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu, uvedenému v článku II. odst. 2., vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v článku II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu, a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které 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.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v budově, v níž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
14. Nájemce je povinen třídit odpad podle jednotlivých druhů a kategorií a využívat k tomu kontejnery pronajímatele (na sklo, papír, plasty a ostatní komunální odpad) umístěné za jeho budovou uvedenou v článku I. odst. 1. této smlouvy.
15. Nájemce je povinen sdělit počet osob užívajících pronajaté prostory ode dne účinnosti smlouvy a hlásit změny počtu osob užívajících pronajaté prostory, a to v případech, kdy se změni počet osob na dobu přesahující jeden měsíc.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti a pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky, vyplývající pro smluvní strany z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti a pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné a úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody, způsobené porušením povinností nájemce, tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od 1.1.2016.
2. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy se ruší smlouva o nájmu nebytových prostor č. 4/2011 č.j.: UZSVM/HTU/1798/2011-HTUH, podepsaná oběma stranami smlouvy dne 23.5.2011, ve znění Dodatku č. 1 č.j.: UZSVM/HTU/4967/2011-HTUH, podepsaného oběma smluvními stranami dne 8.11.2011.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran smlouvy občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 6. tímto není dotčeno.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
6. Strany smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Trutnově dne: 9. 12. 2011

V Hradci Králové dne: 7. 12. 2011

Ing. Pavel Cermánek
ředitel odboru Odloučené pracoviště Trutnov
pronajímatel

Mgr. Soňa Holá
ředitel
Pedagogicko-psychologická poradna
Královéhradeckého kraje
Na Okrouhlíku 1371
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ
IČ 720 49 103 ①