



5142/HPU/2007-HPUH  
Č.j. UZSVM/HPU/4444/2007-HPUH

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem: Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2  
za kterou jedná Mgr. Ladislav Košťál, ředitel Územního pracoviště Hradec Králové  
k podpisu pověřen na základě Příkazu č. 24/2004, v platném znění v době podpisu  
bankovní spojení: číslo účtu 19-7126511/0710, vedený u ČNB Hradec Králové  
IČ: 69797111  
(dále jen „pronajimatel“)

a

**C.T.S. studio, a.s.**

se sídlem: Novákových 380/18, 180 00 Praha 8  
za kterou jedná JUDr. Miroslav Sklenařík, předseda představenstva  
bankovní spojení: číslo účtu 3740900227/0100, vedený u Komerční banky Praha 8  
IČ: 26459132  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

### **Čl. I.**

#### ***Předmět a účel nájmu***

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č.320/2002 Sb., bodu 14., čl. CXVII od 1.1.2003 a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s budovou č.p. 12 na pozemku označeném jako stavební parcela, parcelní číslo 2207, zapsaná na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Pardubice, obec Pardubice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice.
2. Pronajimatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory v budově uvedené v odst. 1. tohoto článku a nájemce je do nájmu přijímá:

**kancelář č. 141    1. N.P.    o výměře 13 m<sup>2</sup>**

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: WC, chodba.

3. Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je zabezpečení podnikatelské činnosti nájemce, vyplývající z obchodního rejstříku, tj. zhotovování průkazových fotografií občanů pro pasy, občanské, řidičské a jiné průkazy a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.
4. Pronajaté prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet 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 (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že 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, zejm. s návody a technickými normami.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

## Čl. II. Nájemné

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává ve výši **13 580,- Kč ročně, čtvrtletně 3 395,00 Kč.**
2. Výše nájemného bude upravena od 1. 4. 2008 dle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a bude uplatněna písemným oznámením nájemci nejdéle do 31. 1. 2008.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí na základě vystavené faktury.
4. 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. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výši čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.

## Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2015.

#### Čl. IV.

##### **Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejm. dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli platit **5 432,- Kč ročně** pronajaté plochy za rok, což činí **1 358,- Kč čtvrtletně**.  
Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše náhrady za služby tomu odpovídajícím způsobem.
3. Výše nákladů na služby bude upravena od 1. 4. 2008 dle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a bude uplatněna písemným oznámením nájemci nejdéle do 31. 1. 2008.
4. Čtvrtletní úhrada nákladů za služby je splatná bezhotovostně na účet pronajímatele, a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních nákladů za služby.

#### Čl. V.

##### **Stavební úpravy**

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

#### Čl. VI.

##### **Další podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor a věci, které sám způsobil.
2. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce 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 (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

**ČI. VII.**  
**Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel umožní přístup do budovy i návštěvám nájemce.
2. Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodně označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce jej umístí dle pokynu pronajímatele.
3. 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 kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

**ČI. VIII.**  
**Sankce při porušení povinností nájemce**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či úhradu za služby, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této smlouvy.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

**ČI. IX.**  
**Ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných důvodů nebo dále smluveným odstoupením.
2. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí, a to jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následující po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Avšak v případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
  - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
  - d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo
  - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhrady za služby nebo smluvní pokuty nebo úroků s prodlení,může pronajímatel tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou počínající již dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
3. Nájem před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká také odstoupením pronajímatele od smlouvy sjednávaným podle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., jestliže nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo jestliže pronajaté prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

4. Výpověď či odstoupení se podle této smlouvy považují za doručené dnem, kdy je nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považují za doručené dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
5. 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. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlídnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

#### Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2008.
2. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Ředitel odboru Odloučené pracoviště Pardubice, prohlašuje, že tato smlouva odpovídá platnému právnímu řádu a obsahuje jen údaje, které jsou správné a prověřené, a dále že tato smlouva je uzavírána jen na základě dokladů, které byly shledány jako úplné a hodnověrné a odůvodňují uzavření této smlouvy, jako nejvhodnějšího naložení s majetkem státu.

Ing. 

V Hradci Králové dne: 16 -01- 2008

V Praze dne: 11 1 2008

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH  
Územní úroveň: Hradec Králové  
Hradec Králové, 550 02 Hradec Králové

M. 

ředitel Územního pracoviště  
Hradec Králové

  
předseda představenstva

C.T.S. studio, a.s.  
Nová Ves u Prahy 350 18  
105 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 38  
DIČ: 008 - 23459132

**Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a movitých věcí  
ze dne 16. 1. 2008**

Smluvní strany:

**1. Pardubický kraj**

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice  
zastoupený: PhDr. Janou Haníkovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu  
IČ: 708 92 822  
DIČ: CZ70892822  
bankovní spojení: číslo účtu 43-5203880207/0100, vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. C.T.S. studio, a.s.**

se sídlem: Praha 8, Novákových 380/18, PSČ 180 00  
jednající: Robertem Sklenaříkem, členem představenstva  
IČ: 264 59 132  
Spisová značka: B 7233 vedená u Městského soudu v Praze  
bankovní spojení: číslo účtu: 3740900227/0100, vedený u KB, a.s.

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, oba ve znění pozdějších předpisů, tuto dohodu o změně nájemní smlouvy:

**1.**

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že dne 16. 1. 2008 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“) na dobu určitou mezi Českou republikou, zastoupenou Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, a nájemcem.

**2.**

Pardubický kraj se stal na základě z. č. 138/2010 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky, dne 20. 5. 2010 vlastníkem mimo jiné budovy č. p. 12, (*stavba pro administrativu*), stojící na pozemku parc. č. 2207 – stavební parcela v katastrálním území Pardubice, část obce Zelené předměstí a vstoupil tak do postavení původního pronajímatele.

**3.**

Smluvní strany se dohodly, že smlouva se tímto dodatkem č. 1 mění a s účinností od 1. 4. 2012 celá nově zní takto:

**Čl. I.**

1. Pardubický kraj je na základě z. č. 138/2010 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky, vlastníkem mimo jiné budovy č. p. 12, (*stavba pro administrativu*), stojící na pozemku označeném jako stavební parcela parcelní č. v katastrálním území Pardubice, část obce Zelené předměstí.

2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory ve shora uvedené budově: místnost č. B141 v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 20,54 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“).
3. Nebytové prostory jsou dále společně označeny jako „předmět nájmu“.
4. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do užívání za dále uvedených podmínek a pouze k provozování podnikatelské činnosti nájemce, vyplývající z obchodního rejstříku, tj. zhotovování průkazových fotografií občanů pro pasy, občanské, řidičské a jiné průkazy a jen k tomu to účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány. Nájemce předmět nájmu do užívání k uvedenému účelu přijímá. Při užívání nebytových prostor je nájemce oprávněn užívat i tyto společné prostory budovy: společná sociální zařízení, chodby.
5. 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.

## ČI. II.

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 před podpisem smlouvy prokazatelně seznámen.

## ČI. III.

Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předmět nájmu přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

## ČI. IV.

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2015.
2. Smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, jestliže
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
  - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
  - g) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
  - h) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

## ČI. V.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na základním nájemném stanoveném sazbou Kč za 1 m<sup>2</sup> jako cenu obvyklou za celkovou plochu užívaných nebytových prostor odvozenou z administrativní ceny majetku a sazbou Kč za užívání vybavení odvozenou z pořizovací ceny a technické životnosti a valorizovanou v závislosti na změnách cen dle obecně platných

cenových předpisů. Vyměřená měsíční úhrada za předmět nájmu se v součtu zaokrouhuje na celou jednu korunu dolů.

2. 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 m<sup>2</sup> a za celkovou výměru užívaných nebytových prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
3. Podíl nákladů na poskytovaných energiích je dohodou stanoven smluvní pro každou poskytovanou energii průměrnou paušální sazbou Kč za 1 m<sup>2</sup> a za celkovou výměru užívaných nebytových prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
4. 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 úhrad s vyčleněním daňové povinnosti je uvedeno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako *příloha č. 2*.
5. 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. K podpisu výpočtového listu je oprávněna za pronajímatele vedoucí kanceláře ředitele úřadu.
6. Nájemné, úhradu 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 bude vystavena nájemci nejpozději do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, za něž je fakturováno, se splatností k poslednímu dni tohoto měsíce.
7. Počne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní úhrady.

## Čl. VI.

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 užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě (čl. I. odst. 5.).
3. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem ve společných prostorách v prvním nadzemním podlaží budovy své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla, po skončení smlouvy o nájmu předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době užívání.
5. Pronajímatel je povinen na svůj náklad zajišťovat potřebné opravy v pronajatých nebytových prostorách, a to včetně drobných oprav (např. výměna žárovek apod.).
6. V případě zničení nebo poškození budovy pronajímatel není povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
7. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětných nebytových prostor 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.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

## ČI. VII.

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:

- a) dodávku pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody,
- b) dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,
- c) dodávku 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.

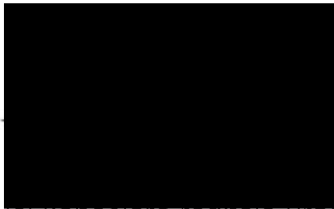
## ČI. VIII.

1. Pronajímatel prohlašuje, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu 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 hasících 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.

1. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, „oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
2. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí, a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy: Příloha č. 1 - Druh a výměra užívaných prostor; příloha č. 2 - Výpočtový list.
4. Tento dodatek č. 1 se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 1 stejnopis.
5. Smluvní strany podpisem tohoto dodatku stvrzují, že jeho obsah a obsah příloh podrobně znají, je jim srozumitelný a souhlasí s ním.

V Pardubicích dne: 28.3.2012



vedoucí kanceláře ředitele úřadu



V Pardubicích dne: 28.3.2012



Robert Škřenák  
člen představenstva

**C.T.S. studio, a.s.**  
Novákových 380/18  
180 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 32

## Druh a výměra užívaných prostor k dodatku č. 1 smlouvy o nájmu č. 2008/04912

Výměra užívaných prostor aktualizována ke dni **1. 4. 2012**

### 1. NP

poř. č.	č. st. dok.	č. ISMS	uživatel	název místnosti	plocha m <sup>2</sup>
192	1.94	B141	C T. S. studio	pracovna	20,54
<b>součet:</b>					<b>20,54</b>

vedo ..... du



**C.T.S. studio, a.s.**  
Novákových 380/18  
180 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 32

# VÝPOČTOVÝ LIST

## K dodatku č. 1 smlouvy o nájmu ze dne 16. 1. 2008 č. KRŮ/2008/04912

Podíl nákladů stanoven aktualizací ke dni 1. 4. 2012

Užívaná výměra: 20,54 m<sup>2</sup>**Základní nájemné za výměru**

výměra užívaných prostor m <sup>2</sup>	poslední smluvní měsíční nájemné Kč /m <sup>2</sup> bez DPH	meziroční koeficient inflace K <sub>i</sub>		koeficient valorizace měs. nájemného K <sub>v</sub> = 1,0 + (rozdíl K <sub>i</sub> )	aktualizované měsíční nájemné Kč celkem bez DPH
		předchozí	nový		
20,54	23,00	0,000	0,000	1,000	472,00

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 měs. nákladů Kč bez DPH /m <sup>2</sup>	měsíční paušální platba celkem Kč bez DPH
podíl na provozu a správě domovního majetku dle smlouvy	31,20	640,00

Platby za služby podléhají společnému zdanění dle obecně platných předpisů.

**2. Podíl na poskytovaných energiích**

druh energie	průměrný podíl měsíčních nákladů Kč bez DPH /m <sup>2</sup>	měsíční paušální platba Kč celkem bez DPH
elektrická energie	14,90	306,00
tepelná energie k vytápění a ohřevu vody	10,40	213,00
vodné a odvod odpadních vod (stočné)	2,50	51,00

Platby za jednotlivě poskytované energie podléhají zdanění dle obecně platných předpisů.

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.
- Měsíční platby za užívání prostor, za služby a za poskytované energie se zaokrouhlují na celé koruny dolů.

PhD  
vedoucí katedry řadu

**C.T.S. studio, a.s.**  
Novákových 380/18  
180 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 32

**Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a movitých věcí  
ze dne 16. 1. 2008**

Smluvní strany:

**1. Pardubický kraj**

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice  
zastoupený: PhDr. Janou Hanikovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu  
IČ: 708 92 822  
DIČ: CZ70892822  
bankovní spojení: číslo účtu 43-5203880207/0100, vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. C.T.S. studio, a.s.**

se sídlem: Praha 8, Novákových 380/18, PSČ 180 00  
jednající: Robertem Sklenářkem, členem představenstva  
IČ: 264 59 132  
Spisová značka: B 7233 vedená u Městského soudu v Praze  
bankovní spojení: číslo účtu: 3740900227/0100, vedený u KB, a.s.

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne tento dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a movitých věcí č. 2008/04912\_Sml:

**I.**

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že dne 16. 1. 2008 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí č. 2008/04912\_Sml), ve znění dodatku č. 1 (dále jen „smlouva“), na dobu určitou, a to do 13. 12. 2015.

**II.**

1. Smluvní strany se dohodly na změně obsahu smlouvy následujícím způsobem - stávající ustanovení smlouvy v Čl. IV., odstavec 1, se nahrazuje tímto textem:

Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2008 do 29. 3. 2016.

2. Ostatní ujednání smlouvy se nemění a zůstávají nadále v platnosti.

**III.**

1. Tento dodatek č. 2 se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 1 stejnopis.
2. Smluvní strany podpisem tohoto dodatku stvrzují, že se seznámily s jeho obsahem, že je jim srozumitelný a souhlasí s ním.

V Pardubicích dne: 1. 12. 2015

V Pardubicích dne: 4. 12. 2015

PhDr. Janou Hanikovou  
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



Robert Sklenářkem  
člen představenstva  
C.T.S. studio, a.s.  
Novákových 380/18  
180 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 32

**Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a movitých věcí  
ze dne 16. 1. 2008**

Smluvní strany:

**1. Pardubický kraj**

se sídlem: Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice  
zastoupený: PhDr. Janou Hanikovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu  
IČ: 708 92 822  
DIČ: CZ70892822  
bankovní spojení: číslo účtu 43-5203880207/0100, vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. C.T.S. studio, a.s.**

se sídlem: Praha 8, Novákových 380/18, PSČ 180 00  
jednající: Robertem Sklenaříkem, členem představenstva  
IČ: 264 59 132  
Spisová značka: B 7233 vedená u Městského soudu v Praze  
bankovní spojení: číslo účtu: 3740900227/0100, vedený u KB, a.s.

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne tento dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a movitých věcí č. 2008/04912\_Sml:

**I.**

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že dne 16. 1. 2008 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí č. 2008/04912\_Sml, ve znění dodatku č. 1 a č. 2 (dále jen „smlouva“), na dobu určitou, a to do 29. 3. 2016.

**II.**

1. Smluvní strany se dohodly na změně obsahu smlouvy následujícím způsobem - stávající ustanovení smlouvy v Čl. IV., odstavec 1, se nahrazuje tímto textem:

Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2017.

2. Ostatní ujednání smlouvy se nemění a zůstávají nadále v platnosti.

**III.**

1. Tento dodatek č. 3 se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 1 stejnopis.

2. Smluvní strany podpisem tohoto dodatku stvrzují, že se seznámily s jeho obsahem, že je jim srozumitelný a souhlasí s ním.

V Pardubicích dne: *16. 3. 2016*

V Pardubicích dne: *16. 3. 2016*

.....  
[redacted]  
[redacted]  
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



.....  
[redacted]  
nájemce  
Robert Sklenařík  
člen představenstva

1

**C.T.S. studio, a.s.**  
Novákových 380/18  
180 00 PRAHA 8  
IČO: 26 45 91 32