**,oS**

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. KŘÚ/15/23691

sí-

Komenského nám, 125, 532 11 Pardubice

**Pardubický kraj**

se sídlem: zastoupený:

IČ:

DIČ:

bankovní spojení:

xxx, vedoucí kanceláře ředitele úřadu

70892822

CZ70892822

číslo účtu xxx, vedený u KB, a.s. pobočka Pardubice

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady Ing. Zdeňkem Vašákem, pověřeným vedením 04095316

se sídlem: zastoupený:

IČ:

bankovní spojení:

číslo účtu 111918711/0300 vedený u ČSOB, a.s.

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva'):

ČI. 1.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě z. č. 138/2010 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví Pardubického kraje, vlastníkem mimo jiné budovy č. p. 12, {stavba pro administrativu) nacházející se na adrese náměstí Republiky 12, 530 02 Pardubice a stojící na pozemku označeném jako stavební parcela parcelní číslo st. 2207 v katastrálním území a obci Pardubice zapsané na listu vlastnictví č. 11471 pro k.ú. Pardubice (dále jen „budova")
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory včetně veškerých jejich součástí a příslušenství (dále též jako „předmět nájmu"), ve shora uvedené budově, a to:

II. nadzemní podlaží (2. NP)

kancelář č. 2229 o výměře 38,30 m^ (spisovna)

kancelář č. 2230 o výměře 21,00 m^

kancelář č. 2231 o výměře 19,50 m^

kancelář č. 2232 o výměře 19,80 m^

kancelář č. 2233 o výměře 20,80

kancelář č. 2234 o výměře 19,82 m^

kancelář č. 2235 o výměře 41,00 m^

místnost č. 2236 o výměře 34,60 m^ (kuchyňka)

kancelář č. 2237 o výměře 21,06 m^

kancelář č. 2238 o výměře 19,60 m^

kancelář č. 2239 o výměře 19,75 m^

/■

kancelář č. 2240 o výměře 17,84 m^ kancelář č. 2241 o výměře 18,83 m^ kancelář č. 2242 o výměře 17,84 m^ kancelář č. 2243 o výměře 17,07 m^

1. podzemní podlaží - suterén

místnost Č.1009 o výměře 20,85 m^ (sklad / spisovna)

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu (tj. počet místností) se bude v průběhu trvání této smlouvy měnit, a to podle specifikace místností, jak je zakreslena v půdorysných plánech tvořící přílohu č. 1 této smlouvy, a jak je určena v harmonogramu, který je uveden v tomto odstavci níže. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak, tvoří předmět nájmu v průběhu trvání této smlouvy:
2. od 1. 10. 2015 do 31. 1. 2016 (včetně) - kanceláře č. 2237, 2238, 2239, 2240,

2241, 2242 a 2243 v2.NP budovy a místnost č. 1009 v suterénu budovy, to vše o

celkové výměře 152,84 m^,

1. od 1. 2. 2016 do 30. 4. 2016 (včetně) - vše uvedené pod písm. a) výše a dále též kancelář č. 2235 v2.NP budovy o výměře 41,00 m^, to vše o celkové výměře 193,84 m
2. od 1. 5. 2016 do 30. 9. 2016 (včetně) - vše uvedené pod písm. a) a b) výše a dále

též kancelář č. 2234 v2.NP budovy o výměře 19,82 m^, to vše o celkové výměře 213,66 m2

1. od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016 (včetně) - vše uvedené pod písm. a), b), a c) výše a dále též kancelář č. 2233 v2.NP budovy o výměře 20,80 m^, to vše o celkové výměře 234,46 m2,
2. od 1.1. 2017 do 31.12. 2017 (včetně) - vše uvedené pod písm. a), b), c) a d) výše a dále též kancelář č. 2232 v2.NP budovy o výměře 19,80 m^, to vše o celkové výměře 254,26 m2,
3. od 1. 1. 2018 do 1. 10. 2023 (včetně) - vše uvedené pod písm. a), b), c), d), a e) výše a dále též spisovna č. 2229 o výměře 38,30 m^, kancelář č. 2230 o výměře 21,00 m^ kancelář 2231 o výměře 19,50 m2 místnost č. 2236 (kuchyňka) o výměře 34,60 m2 2.NP budovy, to vše o celkové výměře 367,66 m^,
4. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do užívání podle výše uvedeného harmonogramu a za dále uvedených podmínek, a to k účelu provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Pardubice. Nájemce tyto prostory do užívání k uvedenému účelu a za stanovených podmínek přijímá. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat zejména tyto společné prostory budovy: společná sociální zařízení, vstupní prostory budovy, chodby, výtah, schodiště a místnost č. 2236 (kuchyňka). Místnost č. 2236 (kuchyňka) je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními nájemci v budově, a to až do doby, než bude pronajata výhradně nájemci dle určeného harmonogramu v čl. odst. 3 této smlouvy výše. Nájemce je oprávněn užívat rovněž zasedací místnosti v budově, a to na základě předchozí rezervace v rezervačním systému.
5. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti, které budou dle odst. 3 výše předmětem nájmu (včetně klíčů), a to vždy nejpozději ke dni, který je v odst. 3 výše uveden jako den zahájení užívání předmětu nájmu, resp. den o který se rozšiřuje předmětu nájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Pronajímatel na základě dohody umožní nájemci vstup do prostor předmětu nájmu i před počátkem smluvního vztahu, a to za účelem provedení úprav nutných k užívání předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel se zavazuje umožnit vstupza tímto účelem do kanceláří č. 2240, 2241, 2242, a 2243 po dobu nejméně pěti dní před začátkem nájemního vztahu.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
7. Započitatelná výměra užívaných prostor dle výpisu z technického pasportu budovy je uvedena v přehledu Druh a výměra užívaných prostor, který je rovněž nedílnou součástí této smlouvy a spolu s půdorysnými plány zakreslující pronajaté místnosti tvoří přílohu č. 1. této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn kdykoli za trvání této smlouvy po pronajímateli požadovat, bez ohledu na specifikaci předmětu nájmu dle čl. I. odst. 3 této Smlouvy, snížení výměry předmětu nájmu, a to formou vrácení nepotřebných pronajatých místností, které jsou předmětem nájmu, pronajímateli; pronajímatel se zavazuje tomuto požadavku nájemce vyhovět. O takové změně předmětu nájmu bude sepsán písemný dodatek ktéto smlouvě. V takovém dodatku se smluvní strany zejména dohodnou na snížení výše nájemného a plateb za služby spojené s nájmem (snížení bude vypočteno jako alikvotní část, a to podle výše původní výměry předmětu nájmu a snížené výměry předmětu nájmu, při použití stanovené výše nájemného za 1m^ plochy tvořících předmět nájmu, jak je uvedena v čl. I odst. 3 písm. a) až f) této smlouvy).
9. Žádost podle čl. I odst. 8 této smlouvy je nájemce oprávněn učinit nejprve v roce 2018, s tím, že ji lze učinit jen 1x za rok.
10. Bude-li pronajímatel v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 4 a 5 výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1000,- za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody. Toto ustanovení se neuplatní, bude-li výše uvedené prodlení způsobeno činností či nečinností nájemce, nebo objektivními příčinami, které pronajímatel nemohl ovlivnit (havárie, požár apod.).

Čl. II. Stav předmětu nájmu

1. 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.
2. Nájemce je oprávněn si předmět nájmu přizpůsobit dle svých potřeb a představ (např. rozmístění nábytku, barva výmalby, položení koberce), pokud tím nebude zasahovat do technického stavu budovy. U dalších úprav je vzhledem k technickému stavu budovy nutný souhlas pronajímatele (např. instalace svítící a stínící techniky, výměna podlahové krytiny apod.).

Čl. III. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 10. 2015 do 1. 10. 2023, a to dle harmonogramu uvedeného v čl. I odst. 3 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o další 4 roky, a to tím způsobem, že nejméně 3 měsíce před ukončením nájemního vztahu nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení nájemce pronajímatele dle tohoto odstavce se tato smlouva prodlužuje o další 4 roky ode dne, ve kterém mělnájemní vztaíi původně skončit. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.

/

3 í\

1. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže;
2. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a neupustí od takového užívání ve lhůtě 14 dní od doručení písemného upozornění pronajímatele;
3. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a nájemce dlužnou částku neuhradí ani do 14 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele;
4. nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
5. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek;
6. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
7. V období do 31.12.2018 (včetně) je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to zejména z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále též z následujících důvodů:
8. bude-li podstatně změněn předmět činnosti nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
9. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
10. bude-li zrušen nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
11. bude-li rozhodnuto o přemístění nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu.
* období od 1. 1. 2019 (včetně) je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených výše nebo i bez udání důvodu.
1. Výpovědní doba pronajímatele i nájemce činí šest (6) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na adresu jejího sídla uvedenou v této smlouvě, případně na jinou doručovací adresu, kterou jedna ze smluvních stran oznámí druhé smluvní straně nejméně jeden (1) měsíc předem.
2. Pro účely určení splatnosti se v pochybnostech má za to, že faktura byla nájemci doručena sedmým dnem od jejího odeslání pronajímatelem. V případě, že faktura nebude doručena nájemci z důvodu na straně pronajímatele nebo poskytovatele poštovních služeb (Česká pošta s.p.) v přiměřené, očekávatelné lhůtě, či nebude doručena nájemci vůbec, domněnka doručení faktury dle tohoto odstavce se neuplatní a nájemce tak nebude vzhledem k platbám z takové faktury v prodlení.
3. Nájemní vztah je možné ukončit i dohodou smluvních stran.

Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na obvyklém měsíčním nájemném ve výši 22 Kč za každý 1 m^ pronajaté plochy předmětu nájmu, přičemž toto obvyklé nájemné se pro účely této smlouvy bude odvozovat od zjištěné (administrativní) ceny majetku dle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Nájemné bude valorizováno v závislosti na změnách výše inflace za podmínek uvedených v odstavci 2 tohoto článku níže. Výše a způsob určení zjištěné (administrativní) ceny majetku, z něhož se výše nájemného odvozuje, jsou uvedeny v příloze č. 4 této smlouvy. Vyměřená měsíční úhrada za výměru užívaných prostor se v součtu zaokrouhluje na celou jednu korunu dolů.
2. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného v závislosti na míře inflace tak, že nájemné se pro následující kalendářní rok zvýší o částku odpovídající míře inflace v uplynulém kalendářním roce zjištěné z přírůstku spotřebitelských cen a vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemné je pronajímatel oprávněn takto navýšit pouze jednou ročně, a to vždy s účinností k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, pro který se nájemné valorizuje. O valorizaci nájemného a o jeho nové výši je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce platebním výměrem nebo výpočtovým listem doručeným nájemci nejpozději do 15. března, jinak valorizace nájemného není účinná.
3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání součástí a příslušenství předmětu nájmu, jakož i společných částí budovy (zejména vstupních prostor, chodeb, schodišť, výtahů, sociálních zařízení a místnosti č. 2236 (kuchyňka).) je zahrnuto do sjednaného nájemného, pročež za jejich užívání není pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci jakoukoliv úplatu, není-li v této smlouvě dohodnuto jinak.
4. 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 měsíční sazbou, která činí 37,10 Kč za každý 1 m^ pronajatých prostor předmětu nájmu (bez DPH). Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů. Paušální částka není zálohovou platbou, pročež se nebude na konci kalendářního roku ani jiného zúčtovacího období provádět vyúčtování ani vypořádání případných přeplatků či nedoplatků za služby.
5. Podíl nákladů na poskytovaných energiích je dohodou stanoven smluvní paušální měsíční sazbou, která za dodávky elektrické energie činí 15,80 Kč za každý 1 m^ pronajatých prostor předmětu nájmu (bez DPH), za dodávky tepla a teplé pitné vody činí 14,90 Kč za každý 1 m^ pronajatých prostor předmětu nájmu (bez DPH) a za dodávky studené pitné vody a odvod odpadních vod činí 2,70 Kč za každý 1 m^ pronajatých prostor předmětu nájmu (bez DPH). Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolú. Paušální částka není zálohovou platbou, pročež se nebude na konci kalendářního roku ani jiného zúčtovacího období provádět vyúčtování ani vypořádání případných přeplatků či nedoplatků za energie.
6. 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 nájemného a úhrad za služby a energie s vyčleněním daňové povinnosti je uvedeno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2. Výpočtový list na nájemné a úhrady za služby a energie bude vydáván pronajímatelem vždy jednou ročně s účinností od 1. dubna příslušného kalendářního roku, na který se vztahuje, a bude nájemci doručen vždy do 15. března příslušného kalendářního roku, jinak se výše nájemného a úhrad za služby a energie řídí výpočtovým listem účinným pro předchozí kalendářní rok.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zvýšit měsíční paušální sazbu za služby a energie jen v případě prokazatelně zvýšených nákladů na služby a energie a jen o tyto prokazatelně zvýšené náklady (prokazatelně zvýšené náklady na správu majetku, zvýšení ceny dodavatelem energie). K tomuto zvýšení může pronajímatel přistoupit jenjednou ročně, a to vždy s účinností k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, pro který se paušální měsíční sazba za energie nebo služby zvyšuje. Zvýšení nákladů pronajímatele na energie nebo služby vedoucí ke zvýšení měsíční paušální sazby za energie nebo služby musí být nájemci prokázáno (zejména fakturami od dodavatelů energií a služeb). O zvýšení paušální měsíční sazby za energie a služby a o její nové výši je pronajímatel povinen písemné informovat nájemce platebním výměrem nebo výpočtovým listem doručeným nájemci nejpozději do 15. března příslušného kalendářního roku, jinak není zvýšení účinné.

/

1. 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 s dobou splatnosti nejméně 10 dní ode dne jejího doručení nájemci. Na každou další čtvrtletní úhradu bude pronajímatelem nájemci nejpozději do
2. dne prvního měsíce čtvrtletí, za něž je fakturováno, vystavena faktura se splatností k poslednímu dni tohoto měsíce.
3. Počne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního nájemného a úhrad za služby a energie.
4. Pronajímatel bude účtovat nájemci platby za hlasové služby dle čl. V. písm. f) této smlouvy, a to formou přefakturování plateb účtovaných pronajímateli poskytovatelem uvedených hlasových služeb. Vyúčtování za hlasové služby se splatností do konce měsíce pronajímatel vystaví nájemci vždy nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, k němuž se vyúčtování váže.
5. V případě zúžení předmětu nájmu postupem dle čl. I odst. 8 této smlouvy se měsíční nájemné stanoví podle celkové výměry místností, které po tomto zúžení zůstanou předmětem nájmu.

Čl. V.

Poskytované služby

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
2. dodávka teplé a studené pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody;
3. dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory;
4. dodávka tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory;
5. úklid společných prostor a pronajatých nebytových prostor, úklid sněhu z chodníku před objektem; specifikace a rozsah úklidu je stanoven v příloze č. 3 smlouvy;
6. odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu;
7. přidělení telefonních pevných linek - provoz hlasových služeb a využívání telefonní ústředny pronajímatele (počet telefonních linek bude sjednán dohodou obou smluvních stran);
8. využití klimatizované místnosti (serverovny) k ukončení internetového připojení a umístění aktivních i pasivních prvků v racku nájemce. Využití stávajících datových rozvodů v pronajatých kancelářích pro potřeby nájemce;
9. provoz klimatizace;
10. technickou správu budovy, údržba technických zařízení, běžnou nestavební údržbu, odvod srážkových vod, ostrahu, úklid a údržbu společných prostor
11. Úhrada poskytovaných služeb je upravena v čl. IV.

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 užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě (čl. I. odst. 4.).
3. 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.
4. Pronajímatel umožní nájemci umístění aktivních prvků počítačové sítě do vlastní serverovny v místnosti č. 2335 v Ml. nadzemním podlaží budovy a využívání datových rozvodů v užívaných prostorách. Aktivní síťové prvky nájemce budou v serverovně umístěny ve vlastní uzamykatelné technologické skříni (RACKu) a tak zabezpečeny proti neoprávněnému přístupu. Přístup do serverovny [ať již ze strany nájemce nebo pronajímatele nebo zástupců dalších subjektů, kteří vykonávají správu IT či zařízení umístěného v serverovně (v této smlouvě také jen „oprávněný subjekt")] bude možný pouze za současné účasti pověřených osob nájemce a pronajímatele. Každý vstup bude zaznamenán do knihy vstupů s uvedením data a času vstupu, jmen a podpisů zúčastněných, důvodu vstupu a času opuštění serverovny. Toto ustanovení o vstupu oprávněných osob za účasti pověřených osob nájemce a pronajímatele do prostor serverovny neplatí pouze v případě nutnosti vstupu do serverovny při nenadálé události, kdy není možné zajistit přítomnost pověřených osob nájemce a pronajímatele do 15 minut od okamžiku požádání o zajištění vstupu ze strany jedné smluvní strany druhé smluvní straně či ze strany oprávněného subjektu. Obdobně se postupuje i při havárii, kdy je nutno do serverovny vstoupit neprodleně. Z toho důvodu uloží pronajímatel klíč od serverovny, který zapečetí vot)álce na recepci budovy Komenského náměstí 125 (recepce s nepřetržitým provozem) a na vnější straně obálky bude uvedeno jméno, adresa a telefonní číslo osoby, kterou je třeba v případě výše uvedené nenadálé události či havárie (případ použití) vyrozumět a dále jméno a telefonní číslo na jejího zástupce. O případném použití klíče je nájemce povinen pronajímatele informovat předem, popřípadě neprodleně po použití tohoto klíče. Osoby se mohou v prostoru serverovny zdržovat pouze po dobu nezbytně nutnou a mají povinnost dbát na to, aby při jejich činnosti nedošlo k poškození či porušení řádného chodu IT technologií, v prostoru je přísný zákaz kouření a manipulace s ohněm. Pronajímatel též prohlašuje, že serverovna - (včetně jejího stavebního provedení, elektroinstalace a zařízení) vyhovuje platným právním předpisů, jakož i českým technickým a bezpečnostním normám. V případě změn takových předpisů a norem se pronajímatel zavazuje bez zbytečného odkladu učinit veškerá opatření k tomu, aby jim místnost serverovny vyhovovala.
5. 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.
6. 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.
7. V případě zničení nebo poškození budovy pronajímatel není povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
8. K zajištění ochrany majetl<u 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.
9. 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.

ČI. 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.
8. Pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce nacházejícím se v budově. Za tímto účelem není pronajímatel oprávněn ani vstupovat do předmětu nájmu.

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. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Druh a výměra užívaných prostor;

Příloha č. 2 - Výpočtový list, včetně sumarizace čtvrtletních úhrad;

Příloha č. 3 - Rozsah úklidu;

Příloha č. 4 - Kalkulace administrativní ceny majetku

1. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí a na důkaz souhlasu jej stvrzují svými podpisy.
* Pardubicích dne: V Praze dne: 31-09- 2015

/

9 **A**

Ing. Zdeněk Vašák pověřeným vedením nájemce

xxx vedoucí kanceláře ředitele úřadu

Příloha č. 1 ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/15/23691

Druh a výměra užívaných prostor v budově náměstí Republiky č. p. 12., 530 02 Pardubice

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Poř.č. | Druh | Plocha (m2) |
| 2229 | spisovna | 38,30 |
| 2230 | kancelář | 21,00 |
| 2231 | kancelář | 19,50 |
| 2232 | kancelář | 19,80 |
| 2233 | kancelář | 20,80 |
| 2234 | kancelář | 19,82 |
| 2235 | kancelář | 41,00 |
| 2236 | kuchyňka | 34,60 |
| 2237 | kancelář | 21,06 |
| 2238 | kancelář | 19,60 |
| 2239 | kancelář | 19,75 |
| 2240 | kancelář | 17,84 |
| 2241 | kancelář | 18,83 |
| 2242 | kancelář | 17,84 |
| 2243 | kancelář | 17,07 |
| 1009 | spisovna | 20,85 |
| Celková plocha | 367,66 |

Půdorysný plán objektu nám. Republiky čp. 12, 2. nadzemní podlaží

Bo:n vstip bo otjektL (U .bhnora)

čp 127,125

/

A

1

Půdorysný plán objektu Komenského nám. čp. 125,1. podzemní podlaží

PARDUnCKÝ KRAJ

Komenského

nánn.

SKLAD

OOP5"iXWÉ

HOSPODAfiS'

(ul. Jahnova]

V Pardubicích dne

**VÝPOČTOVÝ LIST** nájemného a poskytovaných služeb ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/15/23691

Pro období 1. 10. 2015 - 31. 12. 2015

Užívaná výměra: 152,84

Základní měsíční nájemné za výměru:

|  |  |
| --- | --- |
| valorizace základního měsíčního nájemného |  |
| základní měsíční nájemné | Kč / m2 | 22,00 |  |
| koef. inflace - předchozí | Ki-p | 0,000 |
| koef.inflace - aktualizovaný | Ki-a | 0,000 |
| koef.valoroizace =1,0 +(rozdíl Ki) | Kv | 1,000 |
| valorizované měsíční nájemné | Kč / m2 | 22,00 |
| jednotkové měsíční nájemné | Kč/m2 | 22,00 |
| nájemné za výměru bez DPH |  |
| užívaná výměra: | m2 | 152,84 |  |
| měsíční nájemné za výměru | Kč / m2 | 3362,48 |
| - |  |

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

Plnění poskytovaná s užíváním prostor:

1. Měsíční úhrada za služby spojené s užíváním prostor:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| jednotková cena za služby | Kč / m2 | 37,10 |
| měsíční úhrada služeb za výměru | Kč | 5670,36 |

Služby podléhají zdanění dle obecně platných předpisů (základní sazbou DPH).

1. Měsíční úhrada za poskytované energie:

stanovení měsičnich nákladů za energie bez DPH

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| užívaná výměra; | m2 | 152,84 |  |
| nákladová položka |  |  | měsíční úhrada za výměru |
| elektrická energie | Kč/m2 | 15,80 | Kč | 2414,87 |
| teplo a teplá voda | Kč / m2 | 14,90 | Kč | 2277,32 |
| vodné a odvod odpadních vod | Kč/m2 | 2,70 | Kč | 412,67 |

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

1

T"

Příloha č. t

Půdorysný plán objektu Komenského nám. čp. 125,1. podzemní podlaží

2

PAFOUBICKf KRAJ

HI. vstup do objektu

Komenského

nám.

Vstup > na dvůr\*

SKUD

ODPADOVÉ

KKiPOOAftS'

Boční vstup

{ul. Jahnova)

V Pardubicích dne

Sumarizace čtvrtletních úhrad k 1.10.2015

ke Smlouvě nájemní č, KŘÚ/15/23691

sumarizace měsíčních úhrad

výpočetza období: 1.10.-31.12.2015

plocha pronajatých prostor (m2) 152,84

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| druh úhrady | měs.platba Kč/m2 bez DPH | měs. platba za výměru | čtvrtletní platba bez DPH | sazba DPH% | DPH platba čtvrtletní | čtvrtletní platba celkem s DPH |
| měsíční nájemné za výměru | 22,00 | 3 362,48 Kč | 10 087 Kč | 0,00 | 0 Kč | 10 087 Kč |
| služby spojené s užíváním prostor | 37,10 | 5 670,36 Kč | 17 011 Kč | 21,00 | 3 572 Kč | 20 583 Kč |
| poskytovaná elektrická energie | 15,80 | 2 414,87 Kč | 7 245 Kč | 21,00 | 1 521 Kč | 8 766 Kč |
| poskytovaná tepelná energie | 14,90 | 2 277,32 Kč | 6 832 Kč | 15,00 | 1 025 Kč | 8 267 Kč |
| poskytované vodné a stočné | 2,70 | 412,67 Kč | 1 238 Kč | 15,00 | 186 Kč | 1 498 Kč |
| výpočet měsíční úhrady: | 92,50 | 14 137,70 Kč |  |  |  |  |
| úhrady za fakturované čtvrtletí: |  |  | 42 413 Kč |  | 6 304 Kč | 49 201 Kč |

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

nájemce

kanceláře ředitele úřadu

Poznámka:

1. Průměrné náklady jsou stanoveny výpočtově optimalizací za předchozí, roční období.
2. Podíl na nákladech poskytovaných služeb a energií je stanoven výpočtově optimalizací podílu
součtu výměr užívaných prostor smluvními osobami a vlastníka budovy.
3. Výše uvedené úhrady budou fakturovány vlastníkem budovy k bezhotovostním úhradám na
jeho účet uvedený ve smlouvě, vždy před začátkem čtvrtletí

**PARDUBICKÝ KRAJ**

**Krajský úřad**-002-

Příloha č. 3 ke smlouvě nájemní č. KŘÚ/15/23691 - Rozsah a podmínky úklidu

Specifikace úklidových prací:

|  |  |
| --- | --- |
| ČINNOST | ČETNOST |
| Úklid podlaPi vytíráním (mimo sklady), vysávání | 2x týdně |
| Čištění vstupních dveří, vyklepáni rohožky | 2x týdně |
| Utírání pracliu (parapety, stoly, skříně, police apod.) mimo sklady | 2x týdně |
| Úklid kuchyňky | denně |
| Vynášení odpadu (vč. tříděného) | denně |
| Vynášení skartovaného papíru | 2x týdně |
| Úklid ve skladech - vytření podlahy | Ix měsíčně |
| Úklid WC | denně |
| Mytí dveří a zárubní | Ix za 6 měsíců |
| Mytí oken | Ix za 12 měsíců (říjen) |
| Čištění těles ÚT | Ix za 6 měsíců (duben, říjen) |
| Zabezpečení hygienických potřeb na WC (papírové ručníky, tekuté mýdlo) | průběžně dle potřeby |
| Zabezpečení čisticích prostředků do kuchyňky (jar) | průběžně dle potřeby |

úklidové práce prováděné dle specifikace úklidových prací„2x týdně" a „denně" budou prováděny pravidelně v termínech (tj. den a čas), na kterém se Nájemce dohodne s příslušným pracovníkem Pronajímatele provádějící tyto úklidové práce.

Ostatní úklidové práce dle specifikace úklidových prací budou prováděny v termínech (tj. den a čas), které pracovník Pronajímatele provádějící tyto úklidové práce oznámí Nájemci alespoň 14 dní před jejich plánovaným provedením. Nájemce je oprávněn požadovat, aby tyto úklidové práce byly provedeny v jiný, pro Nájemce vhodný, termín. Pracovník Pronajímatele je povinen Nájemci v tomto vyhovět.

Pracovník Pronajímatele je povinen poskytovat úklidové práce s řádnou péčí, tak aby nedošlo k poškození předmětných kancelářských prostor a vnitřního vybavení a současně tak, aby nebyla narušována pracovní činnost osob nalézajících se v daných prostorách. Narušováním pracovní činnosti není provádění úklidových prací v pracovní době pracovníků Nájemce, pokud si úklid v této době sami vyžádají.

V případě, že úklidové práce nebudou ze strany poskytnuty v rozsahu nebo kvalitě sjednané touto Přílohou ke Smlouvě, vyreklamuje Nájemce (e-mailem, telefonicky či ústním sdělením) vadné provedení těchto úklidových prací u Pronajímatele, a to nejpozději do konce následujícího pracovního dne po jejich provedení. Pronajímatel je povinen odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do začátku následujícího pracovního dne od provedení reklamace, reklamované vady úklidových prací.

 **Stanovení ceny základního nájemného za užívání nebytových prostor, pro rok 2015**

Cena základního nájemného je stanovena pronajímatelem prostor, metodou s odvozením ze zjištěné ceny administrativní nákladovým způsobem s použitím obecně známých technických podkladů a dalších vlivů, dle statistiky vývoje cen pro úřední oceňování, protože právní předpis pro objektivní stanovení smluvní ceny nájemného není vydán. Pro nájemní smlouvu poté platí, že zjištěná cena základního nájemného Je smluvní a minimální.

**Zjištění ceny nemovitosti pro odvození základního obvyklého smluvního nájemného nebytových prostor a jejich příslušenství:**

Stanoví se s použitím průměrných cen a jejich úprav dle cenových pi^edpisů vyhl.č.441/2013 Sb. ve zněni vyhl.6.199/2014 Sb,

SKP 46.21.14.3.1 budovy typu F pro administrativu dle přílohy č.8

Technická životnost budovy je normativně stanovena 100 let

ZC základní cena 1m2 podlahové plochy 2.807,00 x (k=3,3 ) 9.263,100 Kč

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| K1 koeficient dle druhu konstrukce objektu K2 koeficient dle zastavěné plochy K3 koeficient dle výšky podlaží K4 koeficient vybavení stavby K5 koeficient polohový (obce)Ki koeficient změn cen stavebsoučin: | konstrukce zděné (0,92-1,00)(0,90-1,00)(0,80-1,20)pro katastrální územíroční statistický údajpro r.2014 pro r.2015 | X 0,939 X 1,000X 1,000X 1,200 X 1,150 X 2,103 2,103 2,097 25.247,961 | koeficient neuplatněn koeficient neuplatněnponechán koef. původní (rozdíl 0,006) |
| nákladová cena zjištěná 1m2 /100 let životnosti nákladová cena zjištěná 1m2 /1 rok životnosti nákladová cena zjištěná 1m2 /1 kalendářní měsíc |  | 25.247,961252,42921,035 | KčKčKč |
| Pokud koeficient Ki meziročně poklesne, a to o méně než je hodnota 0,1 oproti naposled použité hodnotě koeficientu, pronajimatel změnu koeficientu ve výpočtu pro nové období neuplatňuje. |
| Odvozené nájemné ze zjištěné ceny: |  |  |  |
| základní roční nájemné za 1m2 podlahové plochy nebytového prostoru včetně příslušenství se stanoví (zaokrouhleno na celé Kč nahoru) | od 01.01.2015 nejméně v částce | 253,00 | Kč |
| základní měsíční nájemné za 1m2 podlahové plochy nebytového prostoru včetně příslušenství se stanoví (zaokrouhleno na celé Kč nahoru) | od 01.01.2015 nejméně v částce | 22,00 | Kč |

Vypočtenou cenu nájemného je nutné považovat jako minimální, k zajištění plnohodnotného stavu a technické způsobilosti budovy po dobu technicky stanovené životnosti, tedy aby nedocházelo k technickému opotřebení po celou dobu životnosti nemovitosti. Avšak morální opotřebení nemovitosti během její životnosti narůstá a časem vyžaduje nové technologie podle nových nároků na provoz majetku.

K zjištěné ceně nájemného lze připočíst vliv ceny reprodukční za nadstandardní vybavení pronajatých prostor, které není uvedeno ve standardním vybavení, opět s použitím metodiky předpisů pro administrativní oceňování. Cenou reprodukční lze započíst i investice, které snižují morální opotřebení nemovitosti.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Datum vypracování: | 20.01.2015 |  |
| Datum účinnosti: | 20.01.2015 |  |

jméno a funkční zařazení: podpis:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vypracoval: | xxx |  |
|  | odhadce majetku pro věci nemovité |  |