KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

se sídlem; Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové

zastoupený: Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem Královéhradeckého kraje

IČ: 70889546

DIČ: CZ70889546

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále též ,,pronajímatel“

a

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem: zastoupená:

IČ:

bankovní spojení: číslo účtu:

Vinohradská 1896/46, 12000 Praha-Vinohrady. hig, Zdeňkem VaSákem, pověřeným řízením 04095316 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále též „nájemce“

dále společně též jako „smluvní strany"

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a nási. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník"), a za podmínek dále uvedených tuto

nájemní smlouvu:

(dále jen „smlouva")

Článek 1 Úvodní ustanoveni

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

pozemku p. č. 1672 o výměře 669 m% jehož součástí je stavba č.p. 1282, jiná stavba (dále jen ,,budova“) (adresa budovy: Švendova 1282, 500 03 Hradec Králové), obojí zapsané na listu vlastnictví č. 23641 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj. Katastrální pracoviště Hradec Králové, katastrální území a obec Hradec Králové. Pronajímatel prohlašuje, že budova v budoucnu ponese označení „Evropský dům“.

1. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem pozemků pare. č. 1672 a 161/2 kolem budovy, které tvoří uzavřený areál (dále jen „areál").

článek 2 Předmět nájemní smlouvy

* 1. Pronajímatel za podmínek stanovených v této smlouvě pronajímá nájemci místnosti a další prostory v budově a před budovou, jak jsou určeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to s veškeiými součástmi a příslušenstvím (dále též „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu (tj. počet místností v budově) se bude v průběhu trvání této smlouvy měnit, a to podle specifikace místností a určeného harmonogramu, jak je uveden v tomto odstavci smlouvy a blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, v které je uvedeno přesné určení jednotlivých místností v budově (včetně výměry), které tvoří předmět nájmu, a dále i celková výměra předmětu nájmu pro účely výpočtu výše nájemného. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak, bude v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy předmětem nájmu v průběhu trvání této smlouvy:
1. od 1. 4. 2016 do 31. 12, 2016 (včetně) celé 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místno.sti, technické místnosti a denní místnosti) s výjimkou kanceláří č. 2.22, 2.23, 2,24, 2,25 a dále 4 kanceláře č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 v 1. nadzemním podlaží budovy, a dále 3 skladovací místnosti v suterénu budovy a dále 5 parkovacích míst v areálu;
2. od 1, I, 2017 do 31. 12. 2017 (včetně) celé 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti) s výjimkou kanceláře č. 2.22, a dále 4 kanceláře č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 v 1. nadzemním podlaží budovy, a dále 3 skladovací místnosti v suterénu budovy a dále 5 parkpvacích míst v areálu;
3. od 1. 1. 2018 - celé 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti), a dále 4 kanceláře č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 v I. nadzemním podlaží budovy,
4. skladovací místnosti v suterénu budovy a dále 5 parkovacích míst v areálu.
	1. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti, které budou dle přílohy č. 1 této smlouvy předmětem nájmu, a to vždy nejpozději ke dni, který je v příloze č. 1 uveden jako den zahájení užívání předmětu nájmu, resp. den změny předmětu nájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen zajistit, aby při předání/převzetí předmětu nájmu, byl předmět nájmu vybaven a zařízen vybavením dle popisu vybavení, zařízení a úprav, jak je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce je oprávněn po pronajímateli požadovat, aby mu předmět nájmu, resp. další místnosti, o které se změní předmět nájmu, předal do bezplatné výpůjčky za účelem adaptace místností ve lhůtě (není-li stanoveno jinak) nejpozději 7 dní před zahájením samotného užívání předmětu nájmu, resp. před dnem změny předmětu nájmu (dále jen „doba pro adaptaci"); po dobu adaptace nebude nájemce platit nájemné za předané místnosti k adaptaci. Pronajímatel se zavazuje žádosti nájemce k předání místností k adaptaci vyhovět. Doba pro adaptaci pro předmět nájmu podle čl. 2.1 odst. a) této smlouvy počíná dne 15. 3. 2016; v tento den předá pronajímatel předmětné místnosti nájemci za účelem jejich adaptace.
	2. Bude-li pronajímatel v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 2.2 této smlouvy, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1000,- za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo na náhradu škody.
	3. Nájemce je oprávněn si předmět nájmu i bez souhlasu pronajímatele přizpů.sobit (rozmístění nábytku, barva výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ. Nájemce však bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí provádět stavební úpravy, které by zasahovaly do stavebních konstrukcí budovy.
	4. Při užívání předmětu nájmu bude nájemce užívat rovněž společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod a užívání předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, výtah, apod.) a dále prostranství v areálu (k jízdě, parkování a chůzi), a dále je nájemce oprávněn spolu se 4-mi kancelářemi č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 v 1. nadzemním podlaží budovy bezúplatně užívat

i chodbu, kuchyňku (včetně zařízení a v>'bavení), sociáhií zařízení a denní místnost (včetně zařízení a vybavení), to vše v 1. nadzemním podlaží budovy.

* 1. Pronajímatel se zavazuje, že alespoi^ 3 z parkovacích míst podle čl. 2.1 výše, které bude nájemce užívat, budou v těsné blízkosti budovy. Pronajímatel se dále zavazuje, že všechna parkovací místa, která má nájemce v nájmu dle této smlouvy, budou viditelně označena názvem nájemce.
	2. Nájemce je oprávněn za trvání této smlouvy po pronajímateli požadovat, bez ohledu na specifikaci předmětu nájmu dle čl. 2.1 této smlouvy, snížení výměry předmětu nájmu, a to formou vrácení nepotřebných pronajatých místností, které jsou předmětem nájmu, pronajímateli; pronajímatel se zavazuje tomuto požadavku nájemce vj'hovet. Při výběru nepotřebných pronajatých místností, které bude nájemce požadovat vrátit, se nájemce zavazuje postupovat tak, aby vracené místnosti tvořily co možná nejlépe pronajímatelem pronajmutelný prostor třetím osobám. O takové změně předmětu nájmu bude sepsán písemný dodatek k této smlouvě. V takovém dodatku se smluvní strany zejména dohodnou na snížení výše nájemného (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 lni2 plochy, jak je uvedena v čl. 4.1 této smlouvy; při výpočtu snížené výměry předmětu nájmu se bude vycházet z výměry jednotlivých místností, jak je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy) a dalších souvisejících otázkách.
	3. Žádost podle čl. 2.7 této smlouvy je nájemce oprávněn učinit poprvé v roce 2017, maximálně Ix za kalendářní rok, přičemž musí být nájemcem pronajímateli doručena alespoň dvanáct (12) kalendářních měsíců dopředu. ^
	4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Hradec Králové.
	5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že kanceláře č. 2.22, 2.23, 2.24, 2.25 umístěné v 2. nadzemní podlaží budovy budou do doby jejich úplného předání nájemci do užívání dle odst.
1. výše uzamčeny a pronajímatel je bez předchozího písemného souhlasu nájemce nebude užívat sám ani je nepřenechá do úplatného či bezúplatného užívání třetí osobě. Touto dohodou je zajištěno, že faktickým uživatelem prostor v 2. nadzemní podlaží budovy bude po dobu platnosti této smlouvy výhradně jen nájemce.

Článek 3

Doba trvání nájmu a způsoby ukončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem nemovitosti se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel se zavazuje, že neučiní výpověď této smlouvy minimálně do 31. 12. 2023, leda by předmět nájmu prokazatelně potřeboval pro své potřeby nebo potřeby subjektů, kterých je zřizovatelem nebo zakladatelem; omezení výpovědi ze strany pronajímatele neplatí v případě, že nájemce závažným způsobem neplní povinnosti podle této smlouvy.
4. Nájem předmětu nájmu může zaniknout výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, jestliže nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve prospěch pronajímatele po dobu více než 3 měsíců a tento dluh neuhradí ani v přiměřené lhůtě v trvání minimálně 14 dnů stanovené v písemném upozornění pronajímatele.
5. Nejpozdějí v den skončení užívání předmětu nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vj'klidit a vyklizené předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí užívání převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.

Článek 4 Nájemné a jeho úhrada

1. Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí měsíčně celkem 190,- Kč (slovy jedno sto devadesát korun českých) za 1 m^ pronajaté plochy místnosti, která je předmětem nájmu v 1 a 2. nadzemním podlaží budovy a 95,- Kč (slovy devadesát pět korun českých) za 1

pronajaté plochy skladovací místnosti, která je předmětem nájmu v suterénu budovy. Smluvní strany prohlaSují, že uvedené částky jsou včetně daně z přidané hodnoty. Pro účely výpočtu vý’še nájemného se bude vycházet výhradně z výměry místností, které jsou předmětem nájmu; celková výměra místností pro účely výpočtu nájemného je uvedena fixním číslem v čl, 3 přílohy č. 1 této smlouvy. Ode dne změny předmětu nájmu podle postupu dle odst. 2.1 této smlouvy, bude výše nájemného přepočteno, a to podle výměry místností, které budou předmětem nájmu, jak je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy,

1. Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání součástí a příslušenství předmětu nájmu, jakož i společných částí budovy (tj. včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti) a parkovacích míst je zahrnuto do nájemného stanoveného v Čl. 4.1 této smlouvy, s tím, že z důvodu užívání těchto prostor není nájemce povinen pronajímateli hradit jiné platby, s výjimkou plateb za služby podle čl. 5 této smlouvy.
2. Nájemné bude placeno nájemcem čtvrtletně ke konci každého kalendářního čtvrtletí, za nějž se nájemné hradí (tj. ke konci 3., 6., 9. a 12. kalendářního měsíce), a to na základě daňového dokladu - faktury, doručené nájemci nejpozdějiijdo 15. dne po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti - v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) wstavených pronajímatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci.
3. Výše nájemného bude valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí

kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení

zaslaného pronajímatelem nájemci nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto zvýšeno vždy s účinností k 1. 7. příslušného kalendářního roku, nebude-li v oznámení uvedeno datum pozdější, a to nejdříve v roce 2019.

1. Pro případ prodlení nájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy

je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky

za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škodv.

Článek 5

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada

* 1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, dodávky vody a odvod odpadních a srážkových vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, úklid užívaných nebytových prostor a hygienické a čisticí prostředky, hlasové služby, připojení internetu a provoz recepce (dále jen „služby").
	2. Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele elektrické energie stanoví cenu za kWh a dle údaje samostatného elektroměru vypočte cenu za elektrickou energii. Elektrická energie za samostatné kanceláře v jiném než 2. nadzemním podlaží bude vypočtena tak, že pronajímatel na základě údaje spotřeby elektrické energie nájemce v kancelářích umístěných v 2. nadzemním podlaží a faktury od dodavatele elektrické

energie stanoví cenu elektrické energie na 1 výměry kancelářské plochy, kterou má nájemce v nájmu v jiném než 2. nadzemním podlaží; uvedený způsob výpočtu výše platby za elektrickou energii bude použit i ve vztahu k 3 skladovacím místnostem v suterénu budovy, s tím, že konečná platba však bude snížena o 50%. Celková výměra pronajaté kancelářské plochy pro účely výpočtu úhrady těchto služeb je uvedena v či. 4 přílohy č. 1 této smlouvy.

* 1. Dodávky tepla bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele tepla stanoví cenu tepla na 1 m^ výměry kancelářské plochy v budově a nájemci bude fakturovat poměrnou část dle výměry kancelářské plochy, které má nájemce v nájmu. Celková výměra pronajaté kancelářské plochy pro účely výpočtu úhrady těchto služeb je uvedena v čl. 4 přílohy č. 1 této smlouvy.
	2. Dodávky teplé a studené užitkové vody, stočného a odvod odpadních a srážkových vod (dále jen ,,voda“) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat tak, že pronajímatel na základě měsíční faktury od dodavatele vody stanoví cenu vody na 1 pracovníka dle celkového počtu pracovníků v budově a nájemci bude fakturovat poměrnou část připadající na počet pracovníků nájemce v budově.
	3. Úklid předmětu nájmu včetně čisticích a toaletních prostředků, úklid společných prostor, údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a jeho součástí a vybavení, odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu a provoz recepce v přízemí budovy bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat souhrnnou paušální částku ve výši 50,- Kč za 1 m^ pronajaté kancelářské plochy. Celková výměra pronajaté kancelářské plochy pro účely výpočtu ýhrady těchto služeb je uvedena v čl. 4 přílohy č. 1 této smlouvy. Za drobné opravy se považují např. opravy kování, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií; umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, výměny koncových elektrických zařízení apod.; spotřebovaný materiál za drobné opravy bude fakturován zvlášť na základě dokladu o jeho pořízení. Specifikace rozsahu úklidu je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy.
	4. Provoz recepce v přízemí budovy bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel v pracovní dny v době od 7.00 hodin do 15.00 hodinr
	5. Hlasové služby a připojení internetu bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od dodavatele těchto služeb podle jejich čerpání nájemcem; výše této ceny bude zjištěné na základě měsíčního vyúčtování (faktury) od dodavatele těchto služeb.
	6. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmět nájmu, a to na základě daňového dokladu - faktury pronajímatele doručeného nájemci vždy nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou služby hrazeny. Výše platby za služby bude odpovídat dohodě smluvních stran v čl. 5.2 až čl. 5.7 této smlouvy. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby přeúčtovává. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je nájemce oprávněno daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti - v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Platby za služby jsou splatné na základě daňových dokladů (faktur) vystavených poskytovatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu.
	7. Pro případ prodlení nájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajimatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
	8. Nájemce pro účely vyúčtování služeb stanovených podle počtu osob, předá pronajímateli ke každému prvnímu dni čtvrtletí údaj o počtu pracovníků nájemce vykonávající práci v předmětu nájmu.

článek 6

Předání předmětu nájmu

Předmět nájmu bude nájemci předán na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami. Předávací protokol musí obsahovat popis stavu předávaných místností včetně stavu měřidel energií a případně vyčíslení stavu dalších poskytovaných služeb ke dni předání, jakož i počet předaných klíčů. Nájemce je povinen předávané místnosti tvořící předmět nájmu ke dní určenému v příloze č. 1 této smlouvy bez zbytečného prodlení od pronajímatele převzít.

Článek 7 Závazky smluvních stran

Nájemce:

1. se zavazuje řádně užívat předmět nájmuv souladu s účelem této smlouvy;
2. se zavazuje zacházet s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a plnit povinností vyplývající z předpisů o požární oclu'ane a z předpisů k zaji.štění bezpečnosti a ochrany zdraví;
3. se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli zjištěnou potřebu oprav a údržby předmětu nájmu. Jestliže na předmětu nájmu vznikne škoda, je nájemce povinen vznik škody bezodkladně ohlásit pronajímateli;
4. se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy nebo změny věcí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; takový souhlas nebude bezdůvodně odpírán;
5. nese plnou odpovědnost za způsobenou Ikodu pronajímateli, a za tím účelem zajistit předmět nájmu proti krádeži, vloupání, požáru apod.;
6. se zavazuje řádně hradit nájemné a platby za poskytované služby, a to na základě faktur doručovaných mu ze strany pronajímatele;
7. se zavazuje po předchozím ohlášení umožnit pronajímateli přístup do místností tvořící předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo údržby či nutných oprav spojených s poskytováním služeb, a to po předchozí dohodě v oboustranně schváleném termínu;
8. se zavazuje řádně plnit své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy;
9. se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a po dohodě mu v oboustranně schváleném termínu umožnit provedení nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;

j) je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na budovu tabuli přiměřených rozměrů,

kde budou uvedeny jeho identifikační údaje. Nájemce je také oprávněn umístit ve společných prostorách své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení. Souhlas pronajímatele s umístěním uvedených propagačních materiálů nebude ze strany pronajímatele bezdůvodně pozdržen ani odepřen; k) se po předchozí dohodě zavazuje poskytnout potřebnou .součinnost při měření nebo odběru údajů o spotřebovaných službách nebo při manipulaci se zařízeními měřícími spotřebu médií poskytovatelům služeb a pronajímateli;

1) se zavazuje po skončeni nájmu bezodkladně odevzdat prostory pronajímateli, vyklizené,

v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

Pronajímatel

1. se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy;
2. se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce včetně poskytnutí služeb s nájmem spojených podle čl. 5 této smlouvy, tj. zejména teplo, teplá voda, vodné a stočné, elektřina, likvidace odpadu, úklid (včetně čisticích a toaletních prostředků), parkování služebních vozidel a recepce;
3. není v případě zničení nebo pošicození budovy povinen zajistit nájemci náhradní prostory;
4. se zavazuje v případě úmyslu převést vlastnicicé právo k budově na třetí osobu, písemně informovat nájemce nejméně s tříměsíčním předstihem před zamýšleným převodem;
5. se zavazuje v případě převodu vlastnického práva k budově na třetí osobu, tuto třetí osobu seznámit s existencí a obsahem této smlouvy.

Článek 8 Další ujednání

1. Místnosti a společné prostory tvořící předmět nájmu, které jsou umístěny v 2. nadzemním

podlaží jsou vybaveny zabezpečovacím systémem EZS, který je nájemce oprávněn plně využít

(dále jen „EZS 2NP“). Místnosti a společné prostory tvořící předmět nájmu, které jsou umístěny ve 1. nadzemním podlaží jsou vybaveny zabezpečovacím systémem EZS, který je nájemce oprávněn také plně využít (dále jen „EZS 1NP“). Pronajímatel sdělí nájemci při převzetí místností tvořící předmět nájmu, které jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží přístupový kód pro EZS INP, který bude užíván výhradně nájemcem.

1. 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 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 vstupuje povinen okamžitě informovat nájemce. Takový vstup pronajímatele do předmětu nájmu nemůže být využit k jinému účelu.

if

1. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu a dále jeden přístupový kód do EZS 2NP; pronajímatel je povinen převzaté klíče udržovat v zapečetěné obálce pod uzamčením a kód v utajení a nesdělit jej neoprávněným osobám. O použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce.
2. Smluvní strany prohlašují, že podmínky fungování EZS dle ustanovení čl. 8.1 až 8.3 této smlouvy se mohou před zahájením užívání předmětu nájmu nájemcem nikoli v podstatném ohledu změnit, a to v závislosti na typu EZS, která bude pronajímatelem v místnostech, které jsou předmětu nájmu zhotovena; vlakovém případě smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě.
3. Pronajímatel se zavazuje provádět pro nájemce drobnou běžnou údržbu (opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), s tím, že nájemce uhradí pronajímateli hotové výdaje za materiál nutný k údržbě v rámci placených služeb, a to v souladu s čl 5.5 této smlouvy.
4. Oznámí - li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní - li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, přičemž nájemce může předmět nájmu užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
5. Nájemce je oprávněn používat v předmětu nájmu elektrické spotřebiče. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady.

Článek **9** Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel i nájemce jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající. Kontaktními osobami pro tento účel jsou:
2. Za pronajímatele: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3. Za nájemce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
4. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo ne%7konatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy, které tato smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této smlouvy jednoznačně nevyplývá.
5. Změny nebo doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami. To samé platí i pro vzdání se písemné formy.
6. Datem uskutečnění plnění se v souladu s ustanovením § 1957 odst. l rozumí den připsání peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele.
7. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem a dále obecně závaznými právními předpisy v platném znění.
8. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy;
* Příloha č. 1 - specifikace předmětu nájmu a htrmonogram změn předmětu nájmu;
* Příloha Č. 2 - popis vybavení, zařízení a úprav předmětu nájmu;
* Příloha č. 3 - specifikace úklidu předmětu nájmu.
1. Tato smlouvaje sepsána ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 pare.
2. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitost byl zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Královéhradeckého kraje od 5,8.2015 do 11.2.2016, a že tato smlouva byla v souladu s ust. § 59 odst. 1

písm. 1) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, schválena Radou Královéhradeckého kraje dne 7.3.2016 na její 13. schiizi usnesením č. RK/13/377/2016.

1. Smluvní .strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli a na důkaz toho připojuji své podpisy.

V

V

dne

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě ze dne **'xxxx** . 2016

KRÁLOVEHRADECKY KRAJ

Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem Královéhradeckého kraje 70889546 CZ70889546

se sídlem; zastoupený:

IČ:

DIČ;

bankovní spojení: číslo účtu;

dále též „pronajímatel“

a

Centrum pro regionální rozv’oj České republiky

Vinohradská 1896/46, 12000 Praha-Vinohrady,

se sídlem: zastoupená;

IČ;

bankovní spojení; Číslo účtu:

Ing. Zdeňkem Vašákem, pověřeným řízením

04095316

dále též „nájemce"

dále společné též jako „smluvní strany“

1. PROHLÁŠENÍ
	1. Smluvní strany prohlašují, že spolu dne 2016 uzavřely nájemní smlouvu (dále jen

,,smIouva“), na základě které pronajimatel dal nájemci za podmínek uvedených ve smlouvě do užívání určené místnosti a prostory v budově č.p, 1282, která je součástí pozemku pare. č, 1672 (dále hen ,,budova“), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj. Katastrální pracoviště Hradec Králové, katastrální území a obec Hradec Králové, a dále parkovací místa před budovou (dále společně jen „předmět nájmu“).

* 1. Touto přílohou č. 1 v souladu se smlouvou smluvní strany specifikují předmět nájmu, harmonogram změny předmětu nájmu a výměru místností a výši nájemného.
1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU A HARMONOHRAM ZMĚN PŘEDMĚTU NÁJMU
	1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude v průběhu trvání smlouvy následující;
2. v období od 1. 4. 2016 do 31, 12. 2016 včetně bude předmětem nájmu:

celé 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti) s výjimkou kanceláří č. 2.22, 2.23, 2.24, 2.25;

1. kanceláře č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 umístěné v I. nadzemním podlaží budovy;
2. skladovací místnosti v suterénu budovy č. 0.11a, 01 Ib, 0.12;
3. parkovacích míst v areálu;
4. v období od **1. 1. 2017** do **31.12. 2017** včetně bude předmětem nájmu:

ceié 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti) s výjimkou kanceláře č. 2.22;

1. kanceláře č. 1.26, 1.27, 1.28, 1.29 umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy;

3 skladovací místnosti v suterénu budovy č. 0.11a, 01 Ib, 0.12;

1. parkovacích míst v areálu;
2. v období od **1.1. 2018** včetně bude předmětem nájmu:

celé 2. nadzemní podlaží budovy (včetně zasedací místnosti, serverovny, chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, úklidové místnosti, technické místnosti a denní místnosti);

1. kanceláře č. 1,26, 1.27, 1.28, 1.29 umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy;

3 skladovací místnosti v suterénu budovy č. 0. lla, 011 b, 0.12;

1. parkovacích míst v areálu;

Jednotlivé místnosti a další prostory, které jsou, resp. budou předmětem nájmu, jsou graficky vyznačeny v plánku, ktei-ý je součástí této přílohy.

«

Jednotlivá parkovací místa, která jsou předmětem nájmu, jsou graficky vyznačeny v mapě, která je součástí této přílohy.

STANOVENÍ VÝMĚRY PŘEDMĚTU NÁJMU A VÝŠE NÁJEMNÉHO

Smluvní strany se v souladu s či. 4.1 dohodly, že výměra předmětu nájmu (tj. místností tvořící předmět nájmu, které jsou základem pro výpočet výše nájmu) bude pro účely výpočtu výše nájemného v průběhu trvání smlouvy následující:

1. v období od 1. 4. 2016 do 31. 12. 2016 včetně bude celková výměra předmětu nájmu 606 m^; výše měsíčního nájemného pak bude vypočtena podle vzorce: (541 x 190,- Kč = 102 790,' Kč) + (65x95,- Kč = 6 175Kč) = 108 965,-Kč měsíčně;
2. v období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 včetně bude celková výměra předmětu nájmu 665 m^; výše měsíčního nájemného pak bude vypočtena podle vzorce: (600 x 190,- Kč = 114 000,- Kč) + (65x95,- Kč = 6 175Kč) = 120 175,-Kč měsíčně;
3. v období od 1. 1. 2018 včetně bude celková výměra předmětu nájmu 684 m^; výše měsíčního nájemného pak bude vypočtena podle vzorce: (619 x 190,- Kč = 117 610,- Kč)

+ (65x95,- Kč = 6 175Kč) = 123 785,-Kč měsíčně;

CELKOVÁ VÝMĚRA PRONAJATÉ KANCELÁŘSKÉ A OSTATNÍ PLOCHY PRO ÚČELY VÝPOČTU ÚHRADY SLUŽEB

Smluvní strany se dohodly, že celková výměra pronajaté kancelářské plochy pro účely výpočtu úhrady služeb podle čl. 5.2, 5.3 a 5.5 bude v průběhu trvání smlouvy následující;

1. v období od 1, 4. 2016 do 31. 12. 2016 včetně bude celková výměra pronajaté

kancelářské plochy 541 m^;

1. 1. l. 2017 včetně bude celková výn\ěra pronajaté kancelářské plochy 600
2. v období od 1. 1. 2018 včetně bude celková výměra pronajaté kancelářské plochy 619 m^.
3. Smluvní strany se dohodly, že výměra pronajatých 3 skladovacích místností v suterénu budovy pro účely výpočtu úhrady služeb podle čl. 5.2 bude v průběhu trvání smlouvy následující:
4. v období od 1. 4. 2016 do 31. 12. 2016 včetně bude celková výměra pronajaté

kancelářské plochy 65

1. 1. 12. 2017 včetně bude celková výměra pronajaté kancelářské plochy 65 m^;
2. v období od 1. 1. 2018 včetně bude celková výměra pronajaté kancelářské plochy 65