

SMLOUVA O NÁJMU číslo MJ-SML/0478/2019

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), mezi níže uvedenými stranami

(dále jen „**Smlouva**“)

Město Jeseník

Se sídlem: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
Zastoupeno: [REDAKCE] starostka
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
IČO: 00302724
DIČ: CZ00302724
ID datové schránky: vhwbw9

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště ČSSZ Ostrava

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
Statutární zástupce: Mgr. František Boháček, ústřední ředitel
Jednající: Ing. Jana Miklasová, ředitelka pracoviště České správy sociálního zabezpečení Ostrava, na základě Rozhodnutí ústředního ředitele ČSSZ č. 12/2015 Organizační řád ČSSZ a OSSZ, v platném znění
Kontaktní adresa: Pracoviště ČSSZ Ostrava, Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava 2
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 10006-7792076/0710
IČO: 00006963
DIČ: CZ00006963 (není plátce DPH)
ID datové schránky: bu8d3nf

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce budou dále v této Smlouvě označováni společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“)

Preambule

- 1) Město Jeseník je vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - pozemku parc. č. 760/6 o výměře 184 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. – garáž,
 - pozemku parc. č. 760/9 o výměře 415 m², ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 769/5 o výměře 271 m², ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 770/1 o výměře 9885 m², zastavěná plocha,
 - jehož součástí je stavba č. p. 1147 – stavba obč. vybavení,
 - pozemku parc. č. 770/2 o výměře 388 m², ostatní plocha,

zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, vše na adrese Karla Čapka 1147/10, Jeseník.

- 2) Tato Smlouva se uzavírá za účelem přenechání dále specifikovaných prostor do užívání Nájemci s cílem zabezpečení prostor pro výkon státní správy Nájemcem.

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory v budovách (stavbách) uvedených v odst. 1) Preambule této Smlouvy (dále jen „Budova“), blíže specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Prostory“).
- 2) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 3) Při užívání prostor je Nájemce oprávněn užívat společné prostory v Budově, tj. např. vstupní prostory, schodiště, chodby, sociální zařízení, výtahy, přístupové komunikace.

Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Prostor dle čl. I. odst. 1) této Smlouvy se sjednává ve výši 1.030,- Kč/1 m²/1 rok za kancelářské prostory ve 2.NP, 515,- Kč/1 m²/1 rok za ostatní podružné prostory ve 2.NP, 260,- Kč/1 m²/1 rok za ostatní podružné prostory v 1.PP a 9.600,- Kč/1 garážové stání/1 rok. Ceny jsou stanoveny dle znaleckého posudku číslo 6043/2019 vypracovaného Znaleckým a oceňovacím ústavem s.r.o. Z celkové ceny nájemného bude poskytnuta sleva ve výši 5%, protože celková pronajatá plocha je o výměře více než 400 m². Celkové roční nájemné činí 778.800,- Kč. Nájemné za jeden měsíc činí 64.900,- Kč.
- 2) Nájemné se hradí vždy měsíčně, bezhotovostně, a to na bankovní účet Pronajímatele u Komerční banky, a. s., č. účtu 43-3820200247/0100, do 10.dne příslušného měsíce na základě ročního předpisu plateb.
- 3) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušný měsíc.
- 4) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 5) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
- 6) V případě, že Nájemci bude z důvodu na straně Pronajímatele ztížena nad míru obvyklou možnost užívání Prostor, je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout přiměřenou slevu z nájemného, případně poskytnout odpovídající náhradní prostory pro dočasné zajištění činnosti Nájemce, pokud by bylo užívání Prostor zcela znemožněno.

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 22. 7. 2019 do 21.7.2021.

Článek IV. Služby spojené s užíváním Prostor

1) Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Prostor (dále jen „Služby“), a to:

- dodávka elektrické energie,
- dodávka plynu
- dodávka vody a odvod odpadních vod
- zimní údržba
- odvoz a likvidace běžného komunálního a separovaného odpadu,
- hygienické potřeby
- drobný materiál na údržbu
- servis a údržba výtahů
- náklady spojené s úklidem
- náklady na inspekční a informační službu
- náklady na obsluhu kotelny

bude zajišťovat Pronajímatel. Náklady za Služby bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby na základě údajů z podružných měřidel, pokud jsou instalována. Pokud podružná měřidla nejsou dosud instalována a u Služeb, u kterých není z důvodu jejich podstaty možná instalace podružných měřidel (např. úklid), budou náklady hrazeny poměrně, způsobem specifikovaným v Příloze č. 2 této Smlouvy. Náklady na Služby budou hrazeny zálohově s ročním vyúčtováním.

- 2) Měsíční zálohy na Služby jsou splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu 43-3820200247/0100, variabilní symbol 00006963 na základě ročního předpisu plateb.
- 3) Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním Služeb za příslušný kalendářní rok zašle Pronajímatel Nájemci vždy do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku, a to na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Součástí vyúčtování nákladů bude i podrobný výpočet dle Přílohy č. 2. Případný nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 30. 4. následujícího kalendářního roku na účet Pronajímatele. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do 30. 4. následujícího kalendářního roku po předání či odeslání vyúčtování Nájemci na jeho bankovní účet, uvedený v záhlaví této Smlouvy. Podklady pro vyúčtování nákladů za Služby jsou uloženy u Pronajímatele.
- 4) Skončí-li doba nájmu v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část měsíčních záloh. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním Služeb za příslušný kalendářní rok zašle Pronajímatel Nájemci do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku, a to na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 5) Pokud po ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů za Služby souhrn měsíčních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši měsíčních záloh Pronajímatel uplatní písemným oznámením, doručeným Nájemci nejméně 1 kalendářní měsíc před předpokládanou změnou. Smluvní strany se dohodly, že o této změně nebude uzavírán dodatek k této Smlouvě.

Článek V. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Nájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je mu stav pronajatých Prostor dobře znám, neboť je do současné doby užíval a všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému dalšímu užívání dle této Smlouvy a že jej Pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých Prostor zachovávat. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem Budovy, se kterým bude prokazatelně seznámen a který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

- 2) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí pronajaté Prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 3) 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 k dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 4) Jakékoliv stavební úpravy Prostor je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu pronajatých Prostor a také hradit náklady na opravy poškození pronajatých Prostor, které vznikly v souvislosti s jeho činností.
- 6) Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu nebo zasahují do stavební podstaty Budovy, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav.
- 7) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence v souladu s příslušnými předpisy. Současně je Nájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil ostatní subjekty v Budově, jsou-li takové.
- 8) K zajištění ochrany majetku a zdraví v Budově uloží Nájemce u Pronajímatele při protokolárním 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 (zejména havárie a živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 9) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho písemnou žádost vstup do pronajatých Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 10) Pronajímatel umožní přístup do Budovy klientům Nájemce.
- 11) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy své vhodné označení a vývěsku ke zveřejňování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Umístěné označení musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Nájemce vše umístí na místě písemně odsouhlaseném Pronajímatelem. Pronajímatel umožní Nájemci využití úřední desky před Budovou.
- 12) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými a účinnými předpisy v Budově odpovídá Pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých Prostorách.
- 13) Pronajímatel je povinen umožnit bezbariérový přístup do Prostor Nájemce.
- 14) Nájemce je povinen po skončení nájmu Prostory vyklidit a vrátit Pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení do 15 dnů po skončení nájmu. O faktickém předání a převzetí Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí Prostor, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek VI.

Úrok z prodlení a náhrada škody

- 1) Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné, zálohy na Služby nebo oprávněně vystavené daňové doklady (faktury), má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a

upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení“).

- 2) Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinnosti dané touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

Článek VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájem je možné kdykoliv ukončit písemnou, oboustranně podepsanou, dohodou Smluvních stran.
- 2) Smluvní strany jsou oprávněny ukončit tuto Smlouvu z důvodů uvedených v OZ.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

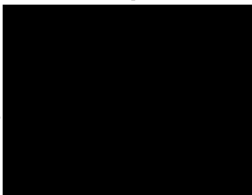
- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv Nájemcem v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“).
- 2) Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna Nájemcem v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
- 3) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními OZ a ZMČR.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
- 5) Tuto Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
- 6) Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy prostřednictvím datové schránky, nebo e-mailem s uznávaným elektronickým podpisem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 7) Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližší původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 8) Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
- 9) Záměr Města Jeseník pronajmout Prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce města v době od 26.6.2019 do 12.7.2019 Pronájem za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen radou Města Jeseník dne 15.7.2019 usnesením č. 720.

- 10) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11) Tato Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží 3 stejnopisy a Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy.
- 12) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace pronajímaných Prostor (včetně plánu umístění);
Příloha č. 2 – Způsob výpočtu nákladů na Služby.
Příloha č. 3 – Provozní řád pro uživatele objektu areálu K. Čapka 10/1147 v Jeseníku.

v Ostravě dne 19.7.2019

v Jeseníku dne 18.07.2019

Za Českou republiku –
Českou správu sociálního zabezpečení:
Ing. Jana Miklasová
ředitelka ČSSZ, pracoviště Ostrava



Za Město Jeseník:
[Redacted]
starostka



19.7.2019

19.7.19



Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu číslo MJ-SML/0478/2019 – Specifikace pronajímaných prostor

a) kancelářské prostory

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m²:
kancelář	225	2.NP (část budovy A)	40,15
kancelář	224	2.NP (část budovy A)	19,03
kancelář	221	2.NP (část budovy A)	35,26
kancelář	220	2.NP (část budovy A)	24,75
kancelář	219	2.NP (část budovy A)	38,16
kancelář	218A	2.NP (část budovy A)	17,76
kancelář	218B	2.NP (část budovy A)	17,92
kancelář	218C	2.NP (část budovy A)	22,49
kancelář	217	2.NP (část budovy A)	20,58
kancelář	216	2.NP (část budovy A)	29,55
kancelář	215	2.NP (část budovy A)	18,89
kancelář	214A	2.NP (část budovy A)	32,54
kancelář	214B	2.NP (část budovy A)	17,19
kancelář	213	2.NP (část budovy A)	27,63
kancelář	212	2.NP (část budovy A)	19,02
kancelář	211	2.NP (část budovy A)	29,01
kancelář	207A	2.NP (část budovy A)	12,38
kancelář	207B	2.NP (část budovy A)	31,87
kancelář	206	2.NP (část budovy A)	19,51
kancelář	237	2.NP (část budovy B)	91,30
kancelář	238	2.NP (část budovy B)	12,80
kancelář	241	2.NP (část budovy B)	29,70
kancelář	242	2.NP (část budovy B)	19,60
kancelář	254	2.NP (část budovy B)	19,40
kancelář	255	2.NP (část budovy B)	34,01
kancelář	243	2.NP (část budovy B)	19,42
Celkem			699,92

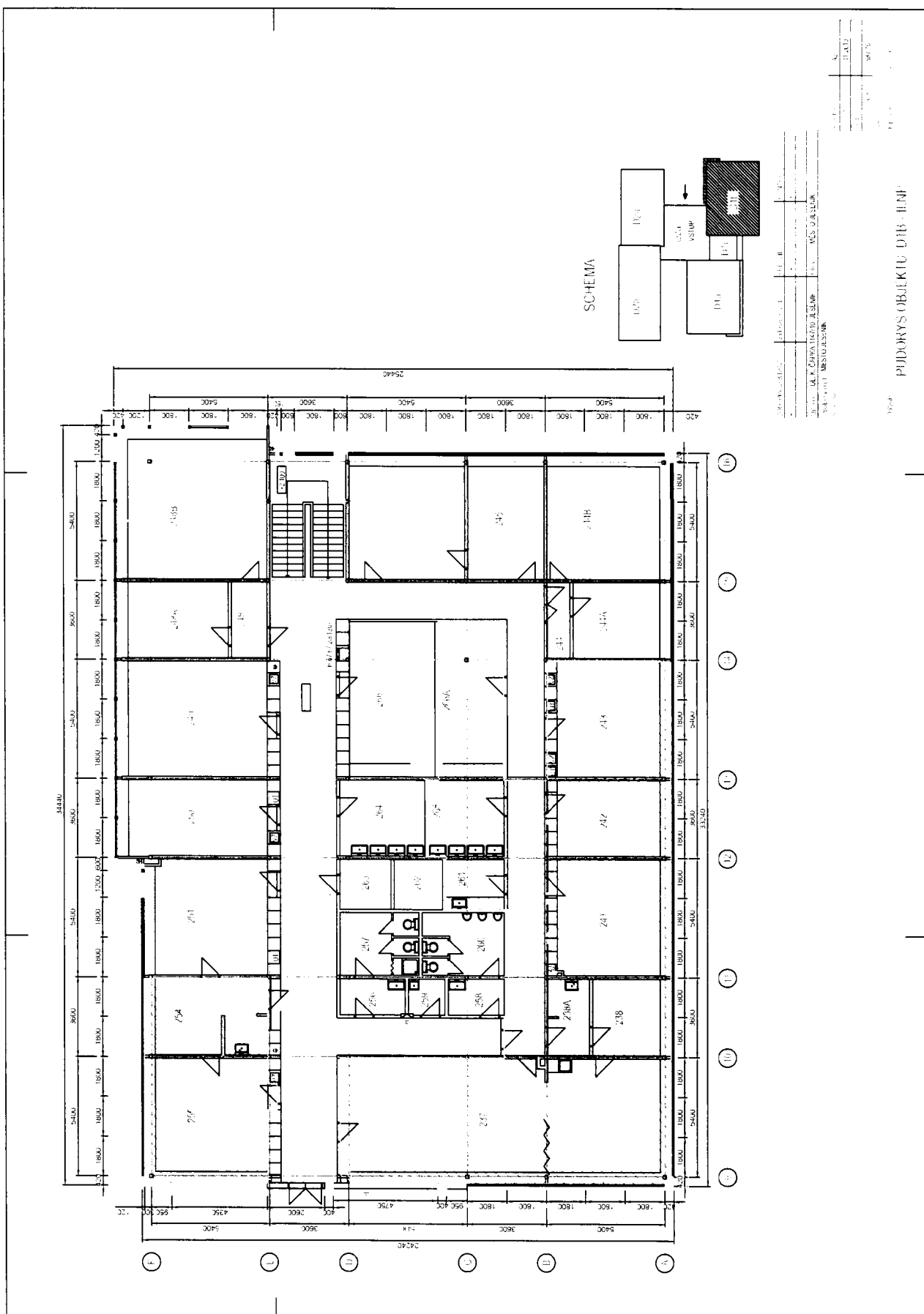
b) ostatní podružné prostory

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m²:
sklad	235	2.NP (část budovy A)	11,15
sklad	236	2.NP (část budovy A)	52,15
sklad	261	2.NP (část budovy B)	5,85

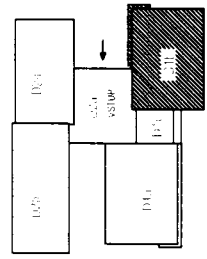
sklad	265	2.NP (část budovy B)	11,01
sklad	205	2.NP (část budovy A)	31,92
sklad	052	1.PP (část budovy B)	32,92
sklad	266A	2.NP (část budovy B)	19,74
kuchyňka	207	2.NP (část budovy A)	6,78
předsíň	218	2.NP (část budovy A)	11,31
kuchyňka	238A	2.NP (část budovy B)	6,80
Celkem			189,63

c) garážové stání

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m ² :
garážové stání	3	x	x



SCHEMA



Projekto pavadinimas	Užsakovo pav.	Arch. Nr.	1:100
UAB "K. ČAPKAŲ TŪZŪVŲ ĮMONĖ" k. k. 452, 2011-01-01 UAB "K. ČAPKAŲ TŪZŪVŲ ĮMONĖ" k. k. 452, 2011-01-01			

Arch. Nr.	1:100
Projektavęs	...
Patvirtinęs	...
Atlikęs	...
Peržiūrėjęs	...
Redagavęs	...
Atlikęs	...
Patvirtinęs	...

PIŪRŲS OBJEKTŲ DIB - ENP

Příloha č.2 ke Smlouvě o nájmu číslo MJ-SML/0478/2019 - Způsob výpočtu nákladů na služby

Město Jeseník - Městský úřad Jeseník, Masarykovo nám. 1/167, 79001 Jeseník

Oddělení vnitřní správy

Klíč pro rozpočítání nákladů na jednotlivé nájemce
administrativní budovy na ulici Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník
(dále jen: „administrativní budova“)

Níže uvedeným způsobem je prováděno rozúčtování nákladů na provoz administrativní budovy, pokud v příslušné nájemní smlouvě nejsou některé služby stanoveny paušální platbou. Město Jeseník (dále jen pronajímatel) si vyhrazuje právo způsob vyúčtování aktualizovat dle aktuálních potřeb, stavu budovy a měřících zařízení vždy s ohledem na co možná nejspravedlivější způsob vyúčtování.

Elektrická energie

Nájemci, kteří využívají prostory, kde je spotřeba elektřiny měřena podružným elektroměrem (např. provoz kuchyně a kantýny), hradí náklady na elektřinu dle skutečné spotřeby, resp. odečtu provedeného na podružném měřidle. Jednotková cena elektrické energie je zjednodušeně stanovována jako celoroční průměr bez ohledu na dobu nájmu.

Elektrická energie spotřebovaná během krátkodobých pronájmů společenského sálu a zasedacích místností je stanovována odhadem dle kalkulací pronajímatele a je hrazena nájemci společenského sálu a zasedacích místností. Jednotková cena elektrické energie je stanovována jako celoroční průměr bez ohledu na počátek a ukončení doby nájmu.

Ostatní zbylé náklady na dodávky elektrické energie jsou rozpočítány na jednotlivé nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové pronajaté ploše budovy (spotřeba v prázdných prostorách je tedy uvažována jako nulová).

Rozúčtování nákladů na elektřinu

$$x = \frac{\sum n1+0,8 \sum n2+0,6 \sum n3}{(\sum a1+0,8 \sum a2+0,6 \sum a3) - \sum b1 - \sum b2 - \sum b3} \cdot (r1 - \sum s1 - \sum s2 - \sum s3)$$

x - náklad na elektřinu nájemce v Kč

$\sum n1$ - plocha kanceláří nájemce 1.-5.NP v m²

$\sum n2$ - plocha skladů nájemce 1.-5.NP v m²

$\sum n3$ - plocha skladů nájemce v suterénu v m²

$\sum a1$ - celková plocha kanceláří 1.-5.NP v m²

$\sum a2$ - celková plocha skladů 1.-5.NP v m²

$\sum a3$ - celková plocha skladů v suterénu v m²

$\sum b1$ - celková plocha neobsazených prostor v m²

$\sum b2$ - celková plocha prostor s podružným měřením spotřeby elektřiny v m²

$\sum b_3$ – celková plocha ostatních prostor (společenský sál, zasedací místnosti D2, apod.) v m²

r1 – celkové náklady budovy na elektřinu v Kč

$\sum s_1$ – náklady na elektřinu neobsazených prostor v Kč ($\sum s_1 = 0$ Kč)

$\sum s_2$ – náklady na elektřinu určené podružným měřením v Kč

$\sum s_3$ – náklady na elektřinu pro ostatní provoz (společenský sál, zasedací místnosti D2, apod.) určené propočtem / kval. odhadem dle roční vytíženosti v Kč

Dodávky plynu

Nájemci, kteří provozují technologická plynová zařízení (např. provoz kuchyně) a spotřeba plynu pro tyto technologie je měřena podružným plynoměrem hradí náklady na dodávky plynu dle skutečné spotřeby, resp. odečtu provedeného na podružném měřidle. Jednotková cena plynu je zjednodušeně stanovena jako celoroční průměr bez ohledu na počátek a ukončení doby nájmu a spotřebu během jednotlivých měsíců.

Plyn spotřebovaný během krátkodobých pronájmů společenského sálu a zasedacích místností je stanovován odhadem dle kalkulací pronajímatele a dodávky plynu jsou hrazeny nájemci společenského sálu a zasedacích místností. Jednotková cena plynu je stanovována jako celoroční průměr bez ohledu na počátek a ukončení doby nájmu.

Ostatní zbylé náklady na dodávky plynu jsou rozpočítány na jednotlivé nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové celoročně pronajímatelné a zároveň vytápěné ploše budovy.

Rozúčtování nákladů na plyn

$$x = \frac{\sum n_{1+1,0} \sum n_{2+0,5} \sum n_3}{(\sum a_{1+1,0} \sum a_{2+0,5} \sum a_3) - \sum b_2 - \sum b_3} \cdot (r_1 - \sum s_2 - \sum s_3)$$

x – náklad na plyn nájemce v Kč

$\sum n_1$ – plocha kanceláří nájemce 1.-5.NP v m²

$\sum n_2$ – plocha skladů nájemce 1.-5.NP v m²

$\sum n_3$ – plocha skladů nájemce v suterénu v m²

$\sum a_1$ – celková plocha kanceláří 1.-5.NP v m²

$\sum a_2$ – celková plocha skladů 1.-5.NP v m²

$\sum a_3$ – celková plocha skladů v suterénu v m²

$\sum b_2$ – celková plocha prostor s podružným měřením spotřeby plynu v m²

$\sum b_3$ – celková plocha ostatních prostor (společenský sál, zasedací místnosti D2, apod.) v m²

r1 – celkové náklady budovy na plyn v Kč

$\sum s_2$ – náklady na plyn určené podružným měřením v Kč

$\sum s_3$ – náklady na plyn pro ostatní provoz (společenský sál, zasedací místnosti D2, apod.) určené propočtem / kval. odhadem dle roční vytíženosti v Kč

Vodné a stočné

Nájemci, jejichž provoz je napojen přes podružný vodoměr hradí náklady na vodné a stočné dle skutečné spotřeby vody, resp. odečtu provedeného na podružném měřidle.

Jednotková cena vodného a stočného je zjednodušeně stanovena jako celoroční průměr bez ohledu na počátek a ukončení doby nájmu a spotřebu během jednotlivých měsíců.

Vodné a stočné připadající na krátkodobé pronájmy společenského sálu a zasedacích místností je stanovováno odhadem dle kalkulací pronajímatele a tyto náklady jsou hrazeny nájemci společenského sálu a zasedacích místností. Jednotková cena vodného a stočného je zjednodušeně stanovena jako celoroční průměr bez ohledu na počátek a ukončení doby nájmu.

Ostatní zbylé náklady na vodné a stočné jsou rozpočítány na jednotlivé nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy části vyhrazené pro kanceláře pronajaté nájemcem k celkové pronajaté ploše budovy (spotřeba v prázdných prostorách je tedy uvažována jako nulová).

Úklid společných prostor

Částka za úklidové služby je rozpočítána mezi nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové pronajaté ploše budovy (úklid prázdných prostor je tedy kalkulován jako nulový).

Inspekční a informační služba

Částka za službu je rozpočítána mezi nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové pronajímatelné ploše budovy (ostraha prázdných prostor tedy není nulová).

Obsluha kotelny

Částka za dodávky tepla je rozpočítána mezi nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové pronajímatelné a zároveň vytápěné ploše budovy (obsluha kotelny prázdných prostor tedy není nulová).

Údržba výtahů, odvoz TKO, spotřeba hygienických potřeb, drobné opravy společných prostor, zimní údržba

Celková částka za údržbu všech výtahů, odvoz TKO, spotřebu hygienických potřeb, drobné opravy společných prostor a zimní údržbu je rozpočítána mezi nájemce ve stejném poměru v jakém je poměr plochy pronajaté nájemcem k celkové pronajímané ploše budovy (na prázdné prostory tedy připadá nulová částka).

Město Jeseník je ve vyúčtování považováno jako jeden z nájemců, to znamená že v nákladech Města Jeseník zůstávají náklady za plochu obsazených prostor Městem Jeseník a za všechny ostatní prostory.

Vysvětlivky:

Pronajaté prostory:	kancelářské prostory a sklady dle smlouvy
Pronajímatelné prostory:	všechny kancelářské prostory a ostatní podružné prostory určené k pronájmu

Město Jeseník - Městský úřad Jeseník, Masarykovo nám. 1/167, 79001 Jeseník
Oddělení vnitřní správy

PROVOZNÍ ŘÁD

administrativního objektu Karla Čapka 1147/10, 79001 Jeseník.

I. Úvodní ustanovení

Provozní řád je soubor pravidel a činností, které stanovují způsoby, jakými bychom se měli chovat k objektu a jak jej správně užívat. Je závazný pro všechny nájemníky, klienty a uživatele administrativní budovy (dále jen „uživatel“), resp. zaměstnance jednotlivých nájemců nebytových prostor, návštěv uživatelů. Uživatelé jsou povinni se tímto provozním řádem seznámit a v plném rozsahu jej dodržovat. Provozní řád je nedílnou součástí příslušné nájemní smlouvy. Provoz objektu zajišťují zaměstnanci Města Jeseník - Městského úřadu Jeseník, oddělení vnitřní správy.

II. Provozní doba a vstup do objektu

- provozní doba objektu je stanovena v pracovní dny od **5,30 - 18,00 hod**, v době pracovního volna, klidu a svátku je budova uzavřena. Vstup mimo tuto dobu bude uživatelům umožněn pouze na základě vzájemné dohody s provozovatelem,
- vstup do budovy je hlavním vchodem, nebo vchodem z atrie areálu, vstupy slouží i k odchodu z objektu,
- pro imobilní občany (tělesně postižené osoby) a kočárky je určen bezbariérový vstup, boční vchod (v suterénu objektu u výtahů),
- vstup do vyznačených míst, např. do kotelny, trafostanice, strojovny klimatizace, dílny údržby, apod. není povolen,
- není povoleno vodit do objektu zvířata, vstupovat do objektu s jízdními koly, koloběžkami, apod.
- uživatelé při vstupu do objektu jsou povinni respektovat pokynů a doporučení zaměstnance recepce.
- vstupy do objektu jsou v rámci bezpečnosti monitorovány kamerovým systémem,
- dveře hlavního vchodu jsou vybaveny panikovým systémem uzamykání.

III. Vstup do kanceláří a ostatních prostor

- ve vlastním zájmu uživatelů je nutné zamykat příslušné nebytové prostory,
- uživatel každého uzamykatelného nebytového prostoru je povinen prokazatelně předat jeden kus klíče provozovateli, ten bude vždy zapečetěn uživatelem (v obálce) a uložen na velínu informační služby (dveře č. 170), důvodem uložení klíčů je umožnit vstup zaměstnanců provozovatele do místnosti v případě havárie, požáru, nezavřeného okna, vypnutí osvětlení, apod.

- v případě, že dojde k rozpečetění obálky, z důvodu viz výše uvedeného, zajistí zaměstnanec provozovatele opětovné zapečetění v nejkratším možném čase a současně informuje uživatele o důvodu rozpečetění,
- pokud uživatel používá k zabezpečení pronajatých prostor vlastní EZS, předá společně s klíčem i kontakt na pověřeného zaměstnance k obsluze zařízení EZS.

IV. Recepce - informační služba

- provoz recepce je stanoven od 7,00 - 17,00 hod., mimo tuto stanovenou dobu službu zajišťuje obsluha kotelny (tel. [REDACTED]).

V. Úklid a odpady

- pravidelný úklid kanceláří a společných prostor provádějí zaměstnanci pronajímatele, úklid uzamčených prostor provádějí za přítomnosti nájemce (zaměstnanců nájemce),
- veškerý komunální odpad je nutno třídít na odpad papírový, plastový a ostatní,
- kontejnery na sběr komunálního odpadu jsou umístěny u bočního vchodu.

VI. Technické zařízení

- objekt je vytápěn klimatizačním systémem za pomoci indukčních jednotek, které slouží současně slouží k udržování teploty v letních měsících (chlazení). Celý tento systém je podporován vzduchotechnikou s úpravou nasávaného vzduchu,
- v době provozu systému chlazení je nutné dodržovat základní pravidla, např. uzavřít okna, nezakrývat vyústění vzduchotechniky na parapetech, spustit žaluzie, apod.
- objekt je vybaven zařízením EPS, kde ústředna je umístěna v přízemí v místnosti č.170 (velín) a je obsluhována zaměstnancem recepce,
- k obsluze uživatelů slouží 3 ks osobních výtahů, je zakázáno jejich přetěžování, násilná manipulace s dveřmi, bezdůvodné blokování výtahů a další poškozování, případné vyproštění z kabiny výtahu zajišťují zaměstnanci pronajímatele, výtahy neslouží k evakuaci v případě požáru,
- je zakázáno jakýmkoli způsobem svévolně zasahovat do elektrické sítě, připojovat do elektrické sítě zařízení, které nesplňuje platné normy nebo nemá platnou revizi,
- pro instalaci elektrických spotřebičů určených pro vytápění nebytových prostor je nutné písemné povolení provozovatele,
- všichni uživatelé jsou povinni podílet se na hospodárném provozu objektu, zejména hospodařením se všemi energiemi.

VII. Ostatní

- v celém objektu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm, zákaz vnášení nebezpečných látek (hořlaviny, výbušniny, plynové láhve, apod),
- všichni uživatelé jsou povinni dodržovat a řídit se požárně bezpečnostními předpisy, požární a poplachovou směrnicí, tyto jsou umístěny v každém podlaží v prostoru hlavního schodiště u výtahu, současně v tomto prostoru jsou umístěny RHP,
- v případě vzniku požáru neprodleně toto ohlásit na linku 150 (112) a bez prodlení také provozovateli,
- bez písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno zasahovat do zařízení a sítí pronajímatele, provádět stavební úpravy, apod.

- je zakázáno poškozování vybavení užívaných, nebo pronajatých místností a společných prostor (chodeb, schodišť, výtahů, sociálního zařízení, jednacích prostor apod.), přemísťování inventáře mezi jednotlivými místnostmi a společnými prostory, nebo jeho vynášení z budovy,
- veškeré změny ve vybavení kanceláří inventářem, který je v majetku města Jeseník je nutno předem nahlásit provozovateli,
- veškeré závady na vybavení a zařízení pronajatých prostor, u kterých dle smlouvy zajišťuje opravy pronajímatel, je nutné nahlásit neprodleně zaměstnanci recepcce, případně údržby.

VIII. Závěrečná ustanovení

- Provozní řád nabývá účinnosti 1.7.2019 a současně nahrazuje Provozní řád ze dne 31.12.2009,
- uživatel se zavazuje seznámit prokazatelně s provozním řádem všechny své zaměstnance a v plném znění jej dodržovat.

V Jeseníku, dne 1.7.2019



