

1. Město Žamberk,
IČ: 00279846
DIČ: CZ00279846
se sídlem Masarykovo náměstí 166, Žamberk, PSČ 564 01
zastoupené starostou města Ing. Bc. Oldřichem Jedličkou
tel.: 465 670 211
ID datové schránky: ia9b3gu
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 19-1321320309/0800
jako pronajímatel nemovitosti (dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

2. Česká republika - Úřad práce České republiky
sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupena: Ing. Petrem Klimplem - ředitelem Krajské pobočky ÚP ČR v Pardubicích
IČ: 724 96 991
kontaktní a fakturační adresa:
Česká republika – Úřad práce ČR, Krajská pobočka v Pardubicích,
Boženy Vikové-Kunětické 2011, 530 02 Pardubice
bankovní spojení:
číslo účtu:
ID datové schránky: 4p2zpna
jako nájemce (dále jen „nájemce“)
na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Dodatek č. 4

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 07.01.2009

Tímto Dodatkem č. 4 (dále jen „Dodatek“) se ruší všechna ustanovení výše uvedené smlouvy včetně dodatku č. 1, 2 a 3 a nahrazují se níže uvedeným zněním.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 786/1, jehož součástí je budova s č. p. 833, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Žamberk.
2. Pronajímatel prohlašuje, že v období 2019-2020 realizoval na své náklady stavbu „Realizace úspor energií – MěÚ č. p. 833 Žamberk“, jejímž cílem je snížit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie, a na základě které se předpokládá snížení celkové energetické náročnosti budovy o cca 40 %.

3. Pronajímatel přenechává nájemci následující nebytové prostory v budově č. p. 833, na adrese Nádražní 833, 564 01 Žamberk:
 - a) ve II. nadzemním podlaží budovy přenechává nebytové prostory o celkové výměře 79,12 m²; jedná se o jednu kancelář, serverovnu, čekárnu, chodbu a sociální zařízení
 - b) ve III. nadzemním podlaží budovy přenechává nebytové prostory o celkové výměře 116,02 m²; jedná se o 3 kanceláře, 1 zasedací místnost, 1 příruční spisovnu, chodbu a sociální zařízení.
 - c) ve IV. nadzemním podlaží budovy přenechává nebytové prostory o celkové výměře 162,42 m²; jedná se o 6 kanceláří, úklidovou místnost, kuchyňku, sklad a sociální zařízení.
4. Pronajímatel rovněž přenechává nájemci do nájmu chodby a schodiště o celkové výměře 47,23 m² sloužící pro přístup do nebytových prostor, specifikovaných v čl. I. odst. 2. tohoto Dodatku. Chodba o výměře 43,82 m², která se nachází v I. a II. nadzemním podlaží, je společná pro přístup k pracovišti Městské policie Žamberk, Městského úřadu Žamberk a Úřadu práce ČR, Kontaktního pracoviště Žamberk a nezapočítává se do nájmu. Rozsah ploch pronajímaných nebytových prostor, chodeb a schodiště je dán zakresleným půdorysem nebytových prostor, uvedených v příloze č. 1, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku.
5. Pronajímatel po dohodě s nájemcem provedl v nebytových prostorech předávaných nájemci stavební a montážní práce související s realizací nájmu, a to:

• Slaboproud – server-SK	131 908,00 Kč
• EZS	71 866,00 Kč
• Antistatická podlaha	30 858,30 Kč
• Antistatická podlaha – elektro	3 833,70 Kč
• D+M výměny hlavního jističe 25 za 40 A	4 200,00 Kč
Celkem	242 666,00 Kč + DPH
• Orientační systém dle odsouhlasené nabídky SET Servis	29 896,00 Kč + DPH
Celkem	272 562,00 Kč
Odpočet za 12 ks tisňových tlačítek	- 11 592,00 Kč
Celkem	260 970,00 Kč + DPH
Celkem vč. DPH	315 773,70 Kč

Smluvní strany se dohodly, že tato částka bude nájemcem uhrazena formou nájemného, které bude nájemce po dobu pěti let hradit ve zvýšené výši, jak je uvedeno v čl. IV. tohoto Dodatku.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat k provozování činností a plnění úkolů svěřených nájemci příslušnými právními předpisy, zejména zák. č. 73/2011 Sb., o Úřadu práce České republiky a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že do prostor, které jsou předmětem nájmu ve II. a IV. nadzemním podlaží, je zajištěn bezbariérový přístup z prostor pronajímatele, a to na jeho náklady (II. NP – výtah a propojení s prostory užívané nájemcem, IV. NP vybudování osobní plošiny a propojení s prostory užívané nájemcem).
4. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, od 01.01.2009; Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 07.01.2009 se uzavírá na dobu neurčitou s platností od 01.07.2020.
2. Pronajímatel a nájemce jsou smlouvu i tento Dodatek oprávněni vypovědět v šesti měsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájem též končí dohodou smluvních stran.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v čl. I. tohoto Dodatku nájemné ve výši 1 500 Kč/m², tj. při výměře pronajímaných nebytových prostor 357,56 m² se jedná o částku **536 340 Kč/rok**. Tato částka se zvyšuje o investici uvedenou v čl. I. odst. 5. tohoto dodatku v celkové výši 315 773,70 Kč; smluvní strany se dohodly, že tato investice bude nájemcem umořována po dobu pěti let, a to ve výši 63 155 Kč/rok.
Celková částka nájemného tak činí 599 495,00 Kč/rok, která bude hrazena po dobu pěti let čtvrtletními splátkami ve výši 149 873,75 Kč, vždy do dvacátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele číslo: 19-1321320309/0800, vedeného u České spořitelny, a.s., na základě vystavené faktury. V roce 2020 bude nájemné hrazeno v poměrné výši. Po uplynutí doby pěti let se nájemné sníží o uhrazenou investici, tj. po uplynutí doby pěti let se nájemné sníží o uhrazenou investici, tj. nájemné bude činit částku 536 340,00 Kč/rok zvýšenou o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou ČSÚ za přechodí kalendářní roky. Plnění je osvobozeno od DPH dle ust. § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit základní nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou ČSÚ za přechodí kalendářní rok, a to vždy počínaje prvním měsícem kalendářního čtvrtletí následujícím po jeho zveřejnění (částka za investici nebude zvyšována o průměrnou roční míru inflace). Pronajímatel je povinen písemně sdělit nájemci výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
3. V případě, že nájemné nebude zapláceno včas a v plné výši, je nájemce povinen platit úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vody (resp. vodné a stočné), tepla a poplatky za odvoz odpadů. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce u příslušných

dodavatelů realizoval odběry (mimo vodného a stočného a tepelné energie na ohřev vody) na své jméno, a to po celou dobu trvání nájmu.

5. Nájemce uhradí pronajímateli cenu za spotřebované dodávky vody, resp. vodné a stočné, jednorázově, na konci běžného roku, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Skutečné množství vody spotřebované v běžném roce nájemcem bude zjištěno po odečtu z měřicího zařízení, které má pronajímatel pro tento účel zřízeno. Vyúčtování spotřeby vody provede pronajímatel nejpozději do 15. ledna následujícího roku.

Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit cenu služeb o částky, o které se zvýší náklady a ceny služeb, které jsou daným dodavatelem účtované pronajímateli.

6. Výše uvedené nájemné a služby nezahrnují náklady na servis a pozáruční opravy zařízení ve výlučném užívání nájemce (tj. výměna filtrů a servis příslušné části rekuperace, servis osvětlení, seřizování a servis příslušné části výplní otvorů a žaluzií). Pronajímatel může přeúčtovat výše uvedené náklady za servis a pozáruční opravy dle skutečnosti nájemci.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu tohoto Dodatku. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů atd., bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší zástupci pronajímatele a nájemce oprávnění jednat ve věcech vyplývajících ze smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek tohoto Dodatku, jakož i provádění údržby, nutných oprav, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je v pondělí a ve středu doba od 8:00 hod. do 17:00 hod., v ostatní pracovní dny od 8:00 hod. do 14:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jímž pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O této skutečnosti musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po realizaci vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
4. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu u České pojišťovny, a.s., vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle tohoto Dodatku, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení tohoto Dodatku.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce specifikovaných v čl. IV., odst. 4.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí předaných nájemci v rámci zápisu o předání a nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
7. Nájemce je povinen zajišťovat úklid předmětu nájmu vlastním nákladem pokud se strany nedohodnou jinak.

VII.

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

VIII.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek níže uvedených.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby na budově č. p. 833, na adrese Nádražní 833, 564 01 Žamberk i uvnitř této budovy nájemce umístil označení své provozovny, a to na pronajímatelem pro tento účel instalovaných konstrukčních prvcích.

IX. Vrácení předmětu nájmu

1. V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení. Případné škody nebo poškození vzniklé za dobu trvání nájemního vztahu je povinen pronajímateli uhradit.
2. Pevně zabudovaná vnitřní zařízení zůstávají po skončení nájemního vztahu v majetku pronajímatele. O výši náhrady za tato zařízení je nutno jednat před jejich zabudováním s pronajímatelem a o tomto sepsat zápis.
3. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory nejpozději do 10 pracovních dnů po skončení nájmu, pokud nedojde k jeho prodloužení nebo k jiné dohodě. V případě prodloužení s vyklizením předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu 100,- Kč za každý den prodloužení.

X. Opatření v oblasti bezpečnosti, požární ochrany

1. Opatření v oblasti bezpečnosti

V prostorách budovy č. p. 833, na adrese Nádražní 833, 564 01 Žamberk, přilehlého dvora a příjezdové komunikace, kde je umožněn vstup i jiným osobám než zaměstnancům nájemce, se nájemce zavazuje dodržovat zásady a pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví tak, aby daným osobám nevznikla škoda na zdraví a majetku. Současně je nutno dodržovat v plném rozsahu ustanovení zákoníku práce zejména ustanovení § 101, odstavec 3. (Plní-li na jednom pracovišti úkoly zaměstnanci dvou a více zaměstnavatelů, jsou zaměstnavatelé povinni vzájemně se písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro všechny zaměstnance na pracovišti).

2. Opatření v oblasti požární ochrany

Nájemce je zodpovědný za vytvoření podmínek pro účinnou ochranu zdraví a majetku před požáry, jinými haváriemi a pohromami vzniklými při jeho činnosti v dané budově. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti v souladu s ust. § 2, § 5 a § 6 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“). K zabezpečení plnění povinností dle zákona o požární ochraně je pronajímatel oprávněn provést kontrolu z hlediska požární ochrany v prostorách, které jsou předmětem nájmu. Kontrolu oznámí pronajímatel nájemci písemně min. 3 pracovní dny před plánovaným termínem.

Nájemce je povinen v pronajatých prostorech v souladu s právními předpisy a ČSN provádět pravidelné kontroly, prohlídky a revize těch elektrických zařízení, elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů a dalších zařízení, které těmto kontrolám podléhají a současně jsou ve vlastnictví ÚP ČR, tj. v evidenci majetku nájemce. Dále je povinen pravidelně kontrolovat zabezpečení požární ochrany v pronajatých prostorech odborně způsobilou osobou. Na vyžádání pronajímatele předloží zápisy, protokoly a zprávy z těchto kontrol pronajímateli k nahlédnutí nebo poskytne jejich kopie.

Pronajímatel je povinen v pronajatých prostorech v souladu s právními předpisy a ČSN provádět pravidelné kontroly, prohlídky a revize těch elektrických zařízení (rozvodů), elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů a hydrantů, hromosvodů a dalších zařízení, které těmto kontrolám podléhají a jsou ve vlastnictví pronajímatele nebo souvisí s budovou.

Nájemce je povinen zpracovat stanovenou dokumentaci požární ochrany dle zákona o požární ochraně a na vyžádání tuto poskytne pronajímateli k nahlédnutí.

Nájemce je povinen zabezpečit zákaz kouření v pronajatých prostorech budovy č. p. 833, na adrese Nádražní 833, 564 01 Žamberk.

Nájemcem byla v roce 2014 zpracovaná dokumentace k posouzení požárního nebezpečí pronajímaných prostor. Jelikož se nezměnil rozsah činnosti nájemce, předloží nájemce dodatek ke stávající dokumentaci do 90 dnů od uzavření tohoto Dodatku.

V případě kontroly pronajatých prostor státním požárním dozorem předloží nájemce pronajímateli kopii zprávy z této kontroly s návrhem na odstranění případných nedostatků.

Činnosti, týkající se opatření v oblasti požární ochrany, zabezpečuje nájemce na své náklady.

3. Spojení v neodkladných situacích

Pro případ nezbytné přítomnosti v daných prostorách nebo konzultace v případě hrozby nebo vzniku havárie, požáru a jiné nenadálé události, která nestrpí odkladu, si nájemce a pronajímatel do 30 dnů od podpisu tohoto Dodatku vzájemně předají seznam odpovědných zaměstnanců, včetně telefonních a e-mailových kontaktů. Tento seznam budou obě strany pravidelně aktualizovat (nejméně 1x ročně).

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny nájemní smlouvy ve znění platných dodatků jsou možné pouze formou písemného vzestupně očíslovaného dodatku, který je takto výslovně označen.
2. Tento Dodatek č. 4 je vyhotoven ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu, přičemž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce dva výtisky.
3. Smluvní strany se před podpisem tohoto Dodatku seznámily s jeho obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
4. V případě, že některé ustanovení tohoto Dodatku je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Dodatku platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení tohoto dodatku ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tento Dodatek, jeho výklad a otázky v něm neupravené se řídí českým právem. Není-li tímto Dodatkem upraveno jinak, použijí se ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; to platí i tam, kde dodatek upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
6. Tento Dodatek je platný dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinný dnem zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Dodatek včetně příloh zveřejní pronajímatel.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
Schváleno Usnesením Rady města Žamberka
č. 49/2020- RADA ze dne 25.06.2020
Vyvěšeno: 15.05.2020
Sejmuto: 01.06.2020

V Žamberku, dne 26.06.2020

V Pardubicích, dne 26.6.2020

.....
za pronajímatele
Ing. Bc. Oldřich Jedlička
starosta města



.....
za nájemce
Ing. Petr Klimpl
ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Pardubicích

