



1077/OFM/2021-OFMH

Čj.: UZSVM/OFM/1087/2021-OFMH

## DODATEK č. 1

### ke Smlouvě o nájmu nebytového prostoru ze dne 1. 9. 2020 (dále jen „dodatek“)

Smluvní strany uzavírají na základě ustanovení Článku XIV. odst. 2 Smlouvy o nájmu nebytového prostoru ze dne 1. 9. 2020 (dále jen „smlouva“), uzavřené ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tento dodatek.

### Čl. 1

Tímto dodatkem se mění smlouva ze dne 1. 9. 2020, jejímž předmětem je užívání nebytového prostoru v budově č.p. 238 na ulici Spořitelní ve Frýdlantu nad Ostravicí, která je součástí pozemku parcela číslo 222/3 a dále užívání příjezdové cesty a parkovacího stání na pozemku parcela číslo 57/2 a přístupu do budovy přes pozemek parcela číslo 222/27, takto:

#### A. Znění Článku I. Smluvní strany, se ruší a nahrazuje se tímto zněním:

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

se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2  
za kterou právně jedná: Mgr. Vojtěch Židek, ředitel odboru Odloučené pracoviště  
Frýdek-Místek, na základě Příkazu č. 6/2019, v platném znění  
IČO: 69797111  
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Ostrava  
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXX k úhradě nájemného  
XXXXXXXXXXXXXXXX k úhradě služeb  
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

##### Město Frýdlant nad Ostravicí

se sídlem: Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí  
ze které právně jedná: RNDr. Helena Pešatová, starostka  
IČO: 00296651  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXX  
e-mailová adresa pro doručování faktur: XXXXXXXXXXXXXXXX  
kopie: XXXXXXXXXXXXXXXX  
(dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“

#### B. Znění Článku II. Úvodní ustanovení, odst. 1 se ruší a nahrazuje se tímto zněním:

1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit na základě ustanovení § 19 a § 19a zákona č. 219/2000 Sb. ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb. s níže uvedeným majetkem:
  - pozemek parcela č. 222/3, zastavěná plocha a nádvoří  
Součástí je stavba: Frýdlant, č. p. 238, obč. vyb.
  - pozemek parcela č. 57/2, ostatní plocha, ostatní komunikace,
  - pozemek parcela č. 222/27, ostatní plocha, ostatní komunikace,

zapsaném na listu vlastnictví 60000 pro katastrální území Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.

**C. Znění Článku III. Předmět smlouvy, odst. 1 se ruší a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Za podmínek stanovených smlouvou a tímto dodatkem přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový prostor nacházející se v 1. – 4. podlaží v budově pronajímatele o celkové výměře 826,05 m<sup>2</sup> v členění: kancelářská plocha 292,07 m<sup>2</sup>, ostatní plocha 235,50 m<sup>2</sup>, společné prostory 298,48 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, umístění předmětu nájmu je vyznačeno v plánu budovy pronajímatele, který tvoří přílohu č. 1 a 2.

**D. Znění Článku V. Nájemné, odst. 1 a 2 se ruší a nahrazují se tímto zněním:**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 151,43 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (slovy: jedno sto padesát jedna korun českých čtyřicet tři haléřů). Výčet a výše plateb nájemného je uvedena v příloze č. 3 a 4 tohoto dodatku.
2. Pronajímatel není plátcem DPH.

**E. Znění Článku VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, odst. 2 a 3 písm. a. se ruší a nahrazují se tímto zněním:**

2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny takto:
  - a. Voda (vodné a stočné):  
Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr počtu osob nájemce k celkovému počtu osob v objektu.
  - b. Elektrická energie, plyn, odvod srážkových vod:  
Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.
3. Náklady na služby hrazené nájemcem budou stanoveny takto:
  - a. Ostraha budovy pronajímatele (dále jen „PCO“), poplachový zabezpečovací a tísňový systém (dále je „PZTS“):  
Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů na budovu pronajímatele účtovaných dodavateli služeb, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.

**F. Znění Článku VII. Platební podmínky**

**a) odstavce 1, 2, 3, 4, 5 a 7 se ruší a nahrazují se tímto zněním:**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno měsíčně na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXXX uvedený v Článku I. smlouvy, a to nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Nájemné za období od 1. 2. 2021 do 31. 5. 2021 bude nájemcem uhrazeno na účet pronajímatele do 15. 6. 2021. V případě, že nájemné za období od 1. 2. 2021 do 31. 5. 2021 bude ze strany nájemce uhrazeno řádně a včas, pronajímatel nebude po nájemci požadovat za období od 1. 2. 2021 do 31. 5. 2021 úhradu sankcí za pozdní platby.
2. Náklady na dodávku médií a služeb specifikovaných v Článku VI. smlouvy budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXXX uvedený v Článku I. smlouvy.

3. Náklady na energie a služby uvedené v odstavcích 2 a 3 Čl. VI. smlouvy budou nájemcem hrazeny na základě přeúčtovaných daňových dokladů (dále jen „faktur“) vystavených pronajímatelem vždy do 20. dne měsíce následujícího po dni splatnosti faktur hrazených pronajímatelem dodavatelům energií a jednotlivých služeb.
4. Splatnost přeúčtovaných faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci.

**b) odstavec 6 se přečíslovává na odstavec 5, odstavce 8 a 9 se přečíslovávají na odstavce 6 a 7.**

**G. Znění Článku VIII. Práva a povinnosti pronajímatele, odstavce 2 a 3 se ruší a nahrazují se tímto zněním:**

2. Pronajímatel prohlašuje, že budova pronajímatele a předmět nájmu jsou napojeny na systém PZTS a PCO. V případě alarmu se pronajímatel zavazuje neprodleně informovat o této skutečnosti oprávněné osoby nájemce uvedené v článku XIII. smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, dále v případě poplachu vyvolaného systémem PZTS či PCO mimo běžnou pracovní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení univerzální klíč od předmětu nájmu.

**H. Za Článek IX. Práva a povinnosti nájemce se vkládá nový Článek X. BOZP a PO s tímto zněním a následující Články se přečíslovávají na XI., XII., XIII., XIV. a XV.:**

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku BOZP a PO považují za prostory předané nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujících se v nebytových prostorech, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu, byl řádně seznámen se všemi obecně závaznými předpisy a interními předpisy pronajímatele.
3. Nájemce si je vědom, že nese plnou odpovědnost za dodržování právních předpisů týkajících se BOZP a PO a hygienických předpisů v užívaných prostorech a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů státní správy.
4. Nájemce zajistí vypracování provozního řádu prostor, které užívá a předloží jej pronajímateli.
5. Smluvní strany se dohodly, že uživatel neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat v budově žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů).
6. Nájemce se zavazuje neskladovat v budově látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravující oblast chemických látek<sup>1)</sup> jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typu A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie<sup>2)</sup>, v celkovém množství těchto látek a směsi přesahující 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu.  
<sup>1</sup> Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 61/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

7. Nájemce je povinen zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku, které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti.
8. Nájemce se zavazuje:
  - a. zajistit v nebytových prostorech dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy, zejména pokud jde o oblast požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, včetně dalších interních předpisů poskytovatele,
  - b. zajišťovat v nebytových prostorech BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorech zdržují,
  - c. zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného elektrického, technologického, případně jiného zařízení a vybavení.
9. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „Zákon o PO“), ve všech užívaných nebytových prostorech, které užívá k provozování své činnosti. Nájemce z tohoto důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů, dále jako „Vyhláška o požární prevenci“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
10. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO vlastník budovy (pronajímatel). V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:
  - a. provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.,
  - b. vybavení nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů, v užívaných prostorech zajišťuje instalaci přenosných hasicích přístrojů nájemce – pokud nejsou hasicí přístroje instalovány pronajímatelem, a tedy součástí nemovitosti a v majetku pronajímatele),
  - c. provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve kterých se nebytové prostory nacházejí,
  - d. označení pracovišť a ostatních míst ve společných prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně,
  - e. označení míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Nájemce je z tohoto důvodu povinen neprodleně oznámit odpovědné osobě pronajímatele jakékoliv závady s tímto spojené.

11. Nájemce je zejména povinen:
  - a. začlenit činnost provozovanou v nebytových prostorech podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1) Zákona o PO, stejnopis dokumentace o začlenění činností poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činnosti,
  - b. vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení apod., k věcným prostředkům požární ochrany,
  - c. dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností,

- d. označovat pracoviště a ostatní místa v nebytových prostorech příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, nad rámec povinnosti poskytovatele dle odst. 10 písm. d), pokud tak vyžaduje činnost prováděna nájemcem,
  - e. pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v užívaných prostorech a neprodleně odstraňovat zjištěné závady,
  - f. umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o PO, ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření,
  - g. bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje,
  - h. respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.
12. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do užívaných prostor za účelem zajišťování činností uvedených v čl. 10 a za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a dále k provádění nutných oprav. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu. V případě naléhavosti např. z důvodu havárie je pronajímatel oprávněn požadovat přístup do užívaných prostor i bez oznámení nájemci.
13. Provozuje-li nájemce v nebytových prostorech činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec zde uvedených povinností povinen plnit další povinnosti na úseku PO, které mu ukládá Zákon o PO a provádějící právní předpisy, v platném znění.
14. Provozuje-li nájemce v nebytových prostorech, po dohodě s pronajímatelem, činnosti s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis posouzení požárního nebezpečí schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.
15. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany je nájemce povinen zaznamenat do požární knihy vedené ve smyslu ustanovení § 37 Vyhlášky o požární prevenci.

**CH. Znění Článku XII. (po přečíslování Článek XIII.) Oprávněné osoby, odstavec 1 písm. a. se ruší a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:
  - a. Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:  
ve věcech organizačních:  
Ing. Miroslav Kacíř, tel.: XXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX  
ve věcech technických:  
Eduard Bártek, tel: XXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX

**Čl. 2.**

1. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou. Smluvní strany se jím řídí od 1. 2. 2021 a na období od 1. 2. 2021 do nabytí účinnosti tohoto Dodatku č. 1 se pohlíží jako na vztah upravený tímto dodatkem.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv 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.

3. Ostatní ustanovení smlouvy tímto dodatkem nedotčená zůstávají beze změn.
4. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana smlouvy obdrží jedno vyhotovení.
5. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Frýdlant nad Ostravicí dne ....., usnesením č. ....
6. Strany smlouvy výslovně prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly a s jeho obsahem souhlasí, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Přílohy č. 1, 2 a 3 smlouvy se ruší a nahrazují se novými přílohami, které jsou nedílnou součástí tohoto dodatku:

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a užívání ploch

Příloha č. 2 – Plán budovy

Příloha č. 3 – Rekapitulace nájmu

Příloha č. 4 – Změna výše nájemného o roční míru inflace

Ve Frýdku-Místku dne

Ve Frýdlantu nad Ostravicí dne

Mgr. Vojtěch Žídek  
ředitel odboru  
Odloučené pracoviště Frýdek-Místek  
(pronajímatel)

RNDr. Helena Pešatová  
starostka  
(nájemce)