

Ev.č.: UZSVM/H/391386/2024

Čj.: UZSVM/H/357612/2024-HSPH

**DODATEK č. 1**

**ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání**

(dále jen „dodatek č. 1“)

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,

za kterou právně jedná: Ing. Romana Habětínková, xxxxxx odboru Hospodářsko správního, Územní pracoviště Hradec Králové, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění

IČO: 69797111

bankovní spojení: xxxxxx

ID datové schránky: xxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Eva Sedláčková,** datum narození xxxxxx 1997

trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxxxxx Hradec Králové – Nový Hradec Králové

místo podnikání: Horova 180/10, 500 02 Hradec Králové – Pražské Předměstí

IČO: 19207727

bankovní spojení: xxxxxx

zapsána v obchodním zapsaná v Živnostenském rejstříku vedeném Magistrátem města Hradec Králové pod číslem SZ MMHK/071433/2023

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „strany smlouvy“ nebo jednotlivě „strana smlouvy“)

uzavírají podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších (dále jen „zákon o majetku státu“), podle § 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tento Dodatek č. 1.

**Čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 05.04.2023 Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j.: UZSVM/H/6429/2023-HSPH, (dále jen „smlouva“).

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na  základě Darovací smlouvy č.j. HHK/2644/04 uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové a ve smyslu § 9 zákona o majetku stáru, příslušný hospodařit s níže uvedenými nemovitostmi:

budovou č.p. 180/10, část obce Pražské Předměstí, stojící na stavební parcele č. 3960 v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové zapsanou na listu vlastnictví č.  60000 pro katastrální území Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Královéhradeckého kraje, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové. Při  užívání  pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vestibul místnost č. 120 zádveří, místnost č. 121 a vstupní schodiště a závětří, místnost č. 122v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

1. Pronajímatel nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.

**Čl. II.**

**Předmět Dodatku č. 2**

V souladu s Čl. XII. odst. 4 smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli na následující změně smlouvy:

Článek V. nově zní:

1. Strany smlouvy se dohodly, že v nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávka teplé užitkové vody, tepla, vody a odvod odpadních vod, srážková voda, elektrické energie, ostraha, úklid společně užívaných prostor a odvoz a likvidace komunálního odpadu.
2. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., v účinném znění podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 

T = přeúčtovaná výše nákladů na teplo v Kč,

N = celkové náklady za odebrané teplo za zúčtovací období v Kč,

C = celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v = výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2.

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Dodávku teplé vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictví smlouvy s dodavatelem teplé vody, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., v účinném znění podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 

TV = přeúčtovaná výše nákladů na teplou vodu v Kč,

N = celkové náklady za odebranou teplou vodu za zúčtovací období v Kč,

C = celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v = výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2.

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem studené vody, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 

V = přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,

N = celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,

O = celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,

p = průměrný počet zaměstnanců (osob) v pronajatých nebytových prostorách za zúčtovací období.

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Elektrickou energii bude nájemci zajišťovat pronajímatel, prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: ****

E – přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč

N – celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v – výměra pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2.

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Odvedení srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: ****

S – přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,

N – celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v – výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy o dílo sjednané s dodavatelem této služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: ****

Ú – přeúčtovaná výše nákladů za pravidelný úklid společně užívaných prostor v Kč,

N – celkové náklady za pravidelné úklidové práce připadající na společně užívané prostory za

zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor nebytových prostor v zúčtovací

jednotce v m2,

v – výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.

1. Fyzickou ostrahu majetku bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: ****

O – přeúčtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč,

N – celkové náklady za ochranu a ostrahu majetku za zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v – výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m2.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.

1. Odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, papíru a plastů bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: ****

L – přeúčtovaná výše nákladů za odvoz a likvidaci odpadu v Kč,

N – celkové náklady za odvoz a likvidaci odpadu za zúčtovací období v Kč,

O - celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,

p - průměrný počet zaměstnanců (osob) v pronajatých nebytových prostorách za zúčtovací období.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.

1. Službu ostrahy (připojení na pult centrální ochrany/zajištění provozuschopnosti systémů technické ochrany) bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

F = přeúčtovaná výše nákladů za službu ostrahy v Kč,

N = celkové náklady za službu ochrany za zúčtovací období v Kč,

C = celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m2,

v = výměra podlahových ploch vypůjčených nebytových prostor vypůjčitelem v m2.

Zúčtovacím obdobím je účtovací období stanovené dodavatelem služby.

1. Úklid užívaných nebytových prostor uvedených v článku I., odvoz a likvidace odpadu, kromě směsného komunálního odpadu, papíru a plastů uvedeného v odst. 9. a telekomunikační služby si zajišťuje nájemce sám vlastním nákladem.
2. Ostatní služby jinde neuvedené např. servis, revize a opravy bude zajišťovat pronajímatel a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob nebo podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše.
3. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v odst. 2 – 6 bude nájemce pronajímateli poskytovat následující čtvrtletní zálohy:

- 400,00 Kč na náklady spojené s dodávkou tepla,

- 70,00 Kč na náklady spojené s dodávkou teplé užitkové vody,

- 500,00 Kč na náklady spojené s dodávkou elektřiny

- 100,00 Kč na náklady spojené s dodávkou vody a odváděním odpadních vod

- 35,00 Kč na náklady spojené s odvodem srážkové vody

Výše čtvrtletních záloh může být ze strany pronajímatele upravována na základě ročního vyúčtování nákladů, a to formou písemného oznámení doručeného vypůjčiteli bez nutnosti uzavírat dodatek k zápisu. Na vyžádání doloží pronajímatel vypůjčiteli kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem

1. Náhradu skutečných nákladů spojených se zajišťováním ostatních služeb uvedených v odst.  7 – 10 bude nájemce pronajímateli hradit na základě měsíčních daňových dokladů (faktur).
2. Čtvrtletní zálohy na služby uvedené v odst. 2 – 6 jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxx, a to v čtvrtletních splátkách v celkové výši 1 105,00 Kč vždy  do  15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, na které náleží.
3. Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 7 – 10 budou pronajímatelem vystavovány měsíčně, nebo podle zúčtovacího období stanoveného dodavatelem služby, a to na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb, nejpozději do 20 kalendářních dnů po skončení kalendářního měsíce, za které náleží. Splatnost faktury se sjednává na 21 kalendářních dnů ode dne doručení faktury nájemci pronajímatelem.
4. Skončí-li nebo počne-li užívání prostor v průběhu kalendářního měsíce, náleží nájemci pouze poměrná část nákladů na poskytované služby
5. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb, na které jsou nájemcem poskytovány zálohy, zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30 dnů po jejich vyúčtování poskytovatelem služby. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
6. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn 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 záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci doloženým výpočtovým listem. Čtvrtletní zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1.  ledna a výší záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po doručení oznámení.
7. Nájemce je povinen hlásit počet osob užívajících pronajaté prostory a hlásit změny počtu osob užívajících pronajaté prostory, a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující jeden měsíc.
8. Zaplacením se podle smlouvy rozumí připsání příslušné částky platby na bankovní účet pronajímatele.
9. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti stanovené platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanský zákoníku a náležitosti dle ustanovení § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
10. Daňové doklady budou pronajímatelem odesílány elektronicky na uvedenou e-mailovou adresu: xxxxxx

**Čl.  III.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Dodatek č. 1 je uzavřen a nabývá platnosti dnem jeho podpisu stranami smlouvy a účinnosti dne 01.01.2025.
2. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Strany smlouvy prohlašují, že tento Dodatek č. 1 uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Hradci Králové dne 19.12.2024 | V Hradci Králové dne 19.12.2024 |
| **Česká republika – Úřad pro zastupování**  **státu ve věcech majetkových** |  |
| …………………………….………………. | …………………………….………………. |
| Ing. Romana Habětínková  xxxxxx odboru Hospodářsko správního  Územního pracoviště Hradec Králové | Eva Sedláčková |