

Dodatek č. 10
Smlouva o pronájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

1. Město Uhlířské Janovice

se sídlem Václavské náměstí čp. 6, 285 04 Uhlířské Janovice
zastoupené starostou města Mgr. Jiřím Buchtou
IČ: 00236527, DIČ: CZ0236527
Banka: Komerční banka, a.s., pobočka Uhlířské Janovice
Č.účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Česká republika – Úřad práce České republiky

se sídlem: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
nájemce zastupuje: Mgr. Renata Malichová, ředitelka Úřadu práce ČR, Krajské pobočky
v Příbrami, náměstí T.G. Masaryka 145, 261 01 Příbram, Kontaktní pracoviště Kutná Hora,
Benešova 70, 284 01 Kutná Hora
IČ: 72496991
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
bankovní spojení ČNB
ID datové schránky: k7rzpxf
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřely dne 11. 03. 2004 Smlouvu o pronájmu nebytových prostor v Uhlířských Janovicích, a to na adrese Hasičská ul. čp. 521 (dále jen „budova“)

a nyní uzavírají

podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tento dodatek č. 10 smlouvy o pronájmu nebytových prostor ze dne 11. 03. 2004 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.12.2005, dodatku č. 2 ze dne 08.03.2006, dodatku č. 3 ze dne 04.12.2007, dodatku č. 4 ze dne 17.03.2009, dodatku č. 5 ze dne 05.03.2010, dodatku č. 6 ze dne 08.03.2011, dodatku č. 7 ze dne 20.03.2012, dodatku č. 8 ze dne 03.03.2013 a dodatku č. 9 ze dne 31.03.2014

1. Ustanovení článku I. se tímto dodatkem mění takto:

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví dům čp. 521 v Uhlířských Janovicích v ul. Hasičská a tím i prostory sloužící k podnikání, které jsou v tomto domě situovány. Vlastnické právo je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Kutná Hora na LV č. 10001 pro k.ú. Uhlířské Janovice.
2. Pronajímatel přenechává v domě čp. 521 v Uhlířských Janovicích do užívání nájemci prostory sloužící k podnikání v přízemí domu: 1x kancelář o výměře 51 m² podlahové plochy, společně využívanou chodbu (čekárnu) a sociální zařízení (dále jen nebytový prostor) a nájemce je do nájmu přijímá

2. Ustanovení článku IV. se tímto dodatkem mění takto:

1. Celková částka ročního nájemného a záloh na služby spojených s užíváním nebytového prostoru je určena dohodou pronajímatele a nájemce takto:

- **nájemné: 16.904,- Kč/rok (tj. 4.226,- Kč/čtvrtletí)**
- **zálohy na služby: 80.000,- Kč/rok (tj. 20.000,- Kč/čtvrtletí)**

2. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné na základě vystavených faktur ve čtvrtletních splátkách ve výši **4.226,- Kč/nájem a 20.000,- Kč/služby**. Splatnost faktur je 14 dní ode dne doručení faktury nájemci, nejpozději vždy do patnáctého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Faktura pronajímatele bude nájemci poskytována v tištěné podobě. Faktury musí mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu § 28 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a musí být vystaveny podle ustanovení § 11 odst. 1 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění. V případě, že faktura nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, případně tyto budou uvedeny nesprávně, je nájemce oprávněn takový doklad do data jeho splatnosti vrátit zpět pronajímateli. Pronajímatel je povinen vystavit novou fakturu s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením původní faktury. Nájemce si vyhrazuje právo započíst fakturu pronajímatele s případnou vyúčtovanou smluvní pokoutou.
3. Pronajímatel zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku el. energie, dodávku plynu, svoz a likvidaci komunálního odpadu, kontrolu a čištění spalinových cest, roční kontrolu a čištění plyn. kotle.

Obě strany si ujednaly způsob rozúčtování nákladů na služby takto:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod a dodávka el. energie budou hrazeny nájemcem dle celkových fakturačních nákladů domu k poměru počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory v domě.

- na nákladech na dodávce plynu, svozu a likvidaci komunálního odpadu, kontrole a čištění spalin. cest a roční kontrole a čištění plyn. kotle se bude nájemce podílet ve výši 50% z celkových fakturačních nákladů domu.

4. Úplata za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor činí dle dohody pronajímatele a nájemce celkem 20.000,- Kč/čtvrtletí, tj. záloha na dodávku vody a odvádění odpadních vod 1.000,- Kč, záloha na dodávku el. energie 9.000,- Kč, záloha na dodávku plynu 9.000,- Kč, záloha za svoz a likvidaci komunálního odpadu 500,- Kč, záloha na kontrolu a čištění spalin. cest 250,- Kč, záloha na roční kontrolu a čištění plyn. kotle 250,- Kč.
5. Pronajímatel má právo upravovat výši záloh na služby podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Účastníci se dohodli, že nová výše zálohy platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele o změně výše zálohy nájemci.
6. Skutečnou výši cen a záloh za služby zúčtuje pronajímatel nájemci vždy za uplynulý kalendářní rok v roce následujícím dle platných právních předpisů. Přepjatky nájemného a služeb s nájmem spojených budou nájemci vráceny do 15dnů od doručení vyúčtování. Nedoplatky nájemného a služeb s nájmem spojených se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli nejpozději do 15dnů od doručení vyúčtování. Reklamaci vyúčtování či žádost o povolení splátek na jeho úhradu je možno uplatnit pouze písemně do data uvedeného na protokolu o vyúčtování.
7. Úplata a zajištění ostatních služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor (tj. úklid prostor apod.) není součástí nájemného a nájemce si bude tyto služby zajišťovat a hradit na vlastní náklady.

8. Účastníci se dohodli, že pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši nájmu každý rok podle míry inflace vyhlášené ČSÚ a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné platit. Nová výše nájemného platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o změně nájemci.
9. Prodlení se zaplacením nájemného je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy, s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3. Ustanovení článku V. se tímto dodatkem ruší.

4. Ustanovení článku VI. se tímto dodatkem mění takto:

1. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem najímaných prostor, shledal je vyhovující ke sjednanému účelu a v tomto stavu tyto prostory přejímá.
2. Drobné opravy v nebytových prostorech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou si zajišťuje a hradí nájemce.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav, které má nést pronajímatel a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
4. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování najatých prostor.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v najatých prostorách stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru či plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Nájemce je povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností v určených termínech pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímatele z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem. Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do najatých prostor.

V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod., je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VI. odst. 5 této smlouvy nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímateli s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

6. Nájemce odpovídá v najatých prostorách na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v nebytovém prostoru.

Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v najatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VI. odst. 6 této smlouvy nájemcem, je důvodem

pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

7. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
8. Nájemce je oprávněn v najatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojištění po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
9. Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na najatých prostorách vhodné označení své provozovny. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu.

Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s ustanovením odst. 10 bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce.

Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s ustanovením odst. 10 se vstupní cena nemovitosti nemění.

11. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušením telefonního spojení apod.
12. Nájemce není oprávněn přenechat najaté prostory ani jejich část jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele nebytové prostory spoluužívat s jinými subjekty, např. na základě smlouvy o sdružení. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
13. Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v najatých prostorách hrací automaty.
14. V případě, že bude provoz činnosti zakázán či omezen, nemá nájemce nárok na vrácení zaplacené úhrady za nájem.
15. Nájemce je odpovědný za dodržení sousedských práv, odpovídá za škody a nese náklady jejich porušením vzniklé.
16. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou vlastními zaměstnanci a osobami, které vstoupily do budovy v souvislosti se službami poskytovanými nájemcem.
17. V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímateli povoleným stavebním úpravám. Vyklizené a vybiléné nebytové prostory musí předat nájemce protokolárně pronajímateli.

18. Pokud nájemce v den ukončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá najaté prostory, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši čtvrtletní splátky nájemného a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení.

5. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

6. Závěrečná ustanovení:

1. Tento dodatek smlouvy nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 01. 10. 2016.
2. Tento dodatek smlouvy je vyhotoven ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
3. Pokud v ustanoveních smlouvy není stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek smlouvy před jeho podpisem přečetly, jeho obsahu porozuměly a uzavření tohoto dodatku v tomto znění je projevem jejich vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Uhlířských Janovicích dne 14. 9. 2016.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Uhlířské Janovice
zast. starostou města Mgr. Jiřím Buchtou

Úřad práce ČR, ředitelka Krajské pobočky
v Příbrami Mgr. Renata Malichová