

Dodatek č. 11

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. R2/N/2008/001

Smluvní strany:

1.

Obchodní firma: **Regionální centrum Olomouc s.r.o.**
Sídlo: Jeremenkova 1211/40b, Hodolany, 779 00 Olomouc
IČO: 19012811
DIČ: CZ699000785
Zastoupená: Ing. Evou Kubelkovou, jednatelem A
Bankovní spojení: Raiffeisen Bank
Číslo účtu: 190128119/5500
Zapsaná dne 15.10.1991 pod spisovou značkou C.1729 u Krajského soudu v Ostravě.

(dále jen **pronajímatel**)

na straně jedné

a

2.

Název: **Olomoucký kraj**
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc
IČO: 60609460
DIČ: CZ60609460
Zastoupená: Ladislavem Okleščkem, hejtmanem Olomouckého kraje
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 27-4228330207/0100

(dále jen **nájemce**)

na straně druhé

Článek I.

Úvodní ustanovení

- Smluvní strany uzavřely dne 01.04.2008 Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. R2/N/2008/001, jejíž znění bylo upraveno Dodatky č. 1 až 10 (vše dále jen **smlouva**).
- Smluvní strany se dohodly na následující změně smlouvy – výměra nebytových prostor pronajatých na základě smlouvy se od 01.01.2026 zvětšuje o nebytové prostory v **5.NP** o celkové výměře **509,59 m²** administrativní plochy a 32,23 m² vnějších komunikačních ploch, a zároveň se zmenšuje o nebytové prostory ve **3.NP (126,28 m²** administrativní plocha, 9,48 m² sociální zázemí, 27,22 m² vnitřní komunikační plocha, 17,46 m² vnější komunikační plocha) a ve **4.NP (112,51 m²** administrativní plochy, 10,90 m² sociální zázemí, 20,16 m² vnitřní komunikační plocha, 12,74 m² vnější komunikační plocha).
- Změna smlouvy dle čl. I. odst. 2. tohoto dodatku se týká období od 01.07.2025, kdy bude předán nájemci prostor v 5.NP k provedení adaptace s tím, že nájemné z tohoto prostoru se bude hradit od 01.01.2026.
- V souladu s čl. XV. odst. 1. smlouvy smluvní strany provádějí úpravy smlouvy, které jsou obsaženy v článku II. tohoto dodatku.

Článek II.

Změna smlouvy

1. **Článek I. odst. 5. smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:**

5. Přehled předmětu nájmu dle čl. I. odst. 2. této smlouvy:

celkem nebytové prostory 5.NP + 7. – 16.NP:

administrativní plocha	6.651,31 m²	
sociální zázemí	32,58 m ²	poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu, nájemné není účtováno
vnitřní komunikační plocha	60,09 m ²	poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu, nájemné není účtováno
vnější komunikační plocha	482,16 m ²	poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu, nájemné není účtováno

2. **Článek III. odst. 2. smlouvy se doplňuje o nové body 2.11. a 2.12. v následujícím znění:**

2.11. období od 01.04.2025 do 31.12.2025– nebytové prostory dle čl. I. odst. 5. této smlouvy ve znění Dodatku č. 10:

a) roční cena:	18.943.734,--Kč
b) DPH (osvobozeno od daně dle § 56a zákona o DPH)	0,--Kč
c) roční cena včetně DPH	18.943.734,--Kč
d) jednotková cena bez DPH	2.969,--Kč/m ² /rok
e) Smluvní strany se dohodly, že v souladu s osvobozením nájmu nebytových prostor od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, k nájemnému DPH nebude účtována.	

2.12. období od 01.01.2026– nebytové prostory dle čl. I. odst. 5. této smlouvy ve znění Dodatku č. 11:

a) roční cena:	19.747.739,--Kč
b) DPH (osvobozeno od daně dle § 56a zákona o DPH)	0,--Kč
c) roční cena včetně DPH	19.747.739,--Kč
d) jednotková cena bez DPH	2.969,--Kč/m ² /rok
e) Smluvní strany se dohodly, že v souladu s osvobozením nájmu nebytových prostor od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, k nájemnému DPH nebude účtována.	

3. **Článek III. odst. 4. smlouvy se doplňuje o nové body 4.9. a 4.10. v následujícím znění:**

4. Nájemné za užívání prostoru bude hrazeno následovně:

4.9. období od 01.04.2025 do 31.12.2025:

čtvrtletní nájemné ve výši bez DPH 4.735.933,50 Kč
(slovy: čtyři miliony sedm set třicet pět tisíc devět set třicet tři korun padesát haléřů českých) bude hrazeno čtvrtletně k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Podkladem pro placení nájemného je faktura vystavená pronajímatelem. Dnem zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den příslušného kalendářního čtvrtletí.

4.10. období od 01.01.2026 a dále:

čtvrtletní nájemné ve výši bez DPH 4.936.934,75 Kč
(slovy: čtyři miliony devět set třicet šest tisíc devět set třicet čtyři korun sedmdesát pět haléřů českých) bude hrazeno čtvrtletně k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Podkladem pro placení nájemného je faktura vystavená pronajímatelem. Dnem zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den příslušného kalendářního čtvrtletí.

Článek IV. smlouvy se doplňuje o nový odst. 3. v následujícím znění:

3. Smluvní strany se dohodly v rámci adaptace prostoru v 5.NP, o který je dosavadní prostor rozšířen Dodatkem č. 11 (dále jen **prostor v 5.NP**), takto:
 - 3.1. pronajímatel ve smyslu čl. XII. smlouvy uděluje nájemci výslovný souhlas ke stavebním a souvisejícím úpravám prostor v 5. NP,
 - 3.2. pronajímatel souhlasí, aby nájemce v rámci adaptace prostoru v 5.NP účetně odepisoval technická zhodnocení tohoto prostoru, která nájemce svým nákladem provedl,
 - 3.3. nájemce je povinen po ukončení užívání prostoru v 5.NP svým nákladem uvést do stavu, v jakém ho od pronajímatele převzal a v něm ho teprve vrátit pronajímateli.
4. **Článek XII. smlouvy se doplňuje o nové odst. 5. - 8. v následujícím znění:**
 5. Nájemce je nositelem veškerých investic určených k dovybavení prostor nájemce a je oprávněn tyto odepisovat po celou dobu trvání nájmu. Pokud se nájemce po ukončení nájmu nedohodne s pronajímatelem jinak, uvede nájemce prostory do původního stavu před realizaci stavebních úprav. Pronajímatel s takovým uvedením prostorů do původního stavu souhlasí.
 6. Nájemce je povinen prostor zkolaudovat. K tomuto mu pronajímatel dává souhlas a zavazuje se poskytnout nezbytnou součinnost.
 7. Nájemce je povinen zajistit dovybavení prostor a realizaci veškerých stavebních úprav prostřednictvím vlastních dodavatelů, nebo dodavatelů určených pronajímatelem, pokud mají vazbu na systémové prvky budovy.
 8. Nájemce je povinen dodržet veškeré technické a bezpečnostní předpisy včetně dodržení veškerých provozních opatření a pokynů pro realizaci stavebních úprav, jak uvedeno v **Příloze č. 4** této smlouvy.
5. **Článek XV. odst. 9. smlouvy se se doplňuje o nový bod 9.4. v následujícím znění:**
 - 9.4. Příloha č. 4: Zásady pro výkon stavebních prací prováděných zhotoviteli stavebních prací a jejich pracovníky.

Článek III.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.
2. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.
3. Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, jedno obdrží každá smluvní strana.
4. Smluvní strany prohlašují, že ujednání v tomto dodatku byla dosažena v souladu s jejich vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a na základě jednostranně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním tohoto dodatku v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tento dodatek bude uveřejněn v registru smluv dle zákona 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. Uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv zajistí nájemce.
6. O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada Olomouckého kraje dne xx.xx.2025 svým usnesením č. UR/xx/xx/2025.

V Olomouci dne:

V Olomouci dne:

Za Regionální centrum Olomouc s.r.o.:

Za Olomoucký kraj:

Ing. Eva Kubelková
jednatel A

Ladislav Okleštěk
hejtman Olomouckého kraje

Příloha č. 1 ve znění Dodatku č. 11

Půdorys RCO2 5.NP s vyznačením prostoru:

Výměra prostoru:

- administrativní plocha RCO 2 5.NP:

vyznačené nové prostory (modrá barva): 509,59 m²

Příloha č. 4

Zásady pro výkon stavebních prací prováděných zhotoviteli stavebních prací a jejich pracovníky

Změny dispozic může pověřená osoba vykonávat pouze při dodržení všech níže uvedených zásad a pravidel.

Obecné zásady pro změny dispozic:

- Zhotovitel má právo požadovat pouze takové změny, které nebudou zasahovat do nosných systémů, statiky objektu, svislých rozvodů všech médií, do úrovní podlah, protipožárních opatření a budou bez jakéhokoliv dopadu do vnějšího vzhledu objektu a společných prostor (zásahy do fasády a vzhledu budovy). Všechny uplatňované změny budou provedeny v rozsahu vymezeném stavebním povolením a musí být v souladu s platnými normami a nesmí znehodnocovat, omezovat či jinak znevýhodňovat přilehlé prostory.
- Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání (včetně užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace), ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
- Zhotovitel se zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití známo, že je škodlivý.
- Zhotovitel se zavazuje, že k realizaci díla nepoužije materiály, které nemají požadovanou certifikaci či předepsaný průvodní doklad, je-li to pro jejich použití nezbytné podle příslušných předpisů.
- Vlastník objektu je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že Zhotovitel provádí dílo v rozporu s povinnostmi vyplývajícími z obecně závazných právních předpisů, je vlastník objektu oprávněn dožadovat se toho, aby Zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem.
- Zhotovitel je povinen zajistit na staveništi veškerá bezpečnostní a hygienická opatření a požární ochranu staveniště i prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- Zhotovitel je povinen v přiměřeném rozsahu pravidelně kontrolovat, zda sousedící objekty netrpí vlivy prováděných stavebních prací.
- Zhotovitel bere na vědomí, že celém areálu je zákaz kouření.
- Zhotovitel je oprávněn užívat staveniště pouze pro účely související s prováděním díla a při užívání staveniště je povinen dodržovat veškeré právní předpisy.
- Zhotovitel není oprávněn využívat staveniště k ubytování osob.
- Informační tabule či reklamy lze na staveništi umístit pouze se souhlasem vlastníka objektu.

Pravidla:

1. Změny a odchylky od schváleného projektu:

- Zhotovitel je povinen případné odchylky od schváleného projektu předem konzultovat s vlastníkem objektu.

- Zhotovitel i vlastník objektu jsou povinni určit kontaktní osoby zodpovědné za průběh změn projektu.

2. Kontaktní osoby vlastníka objektu:

- Případné stavební povolení či jiná vyjádření je povinen zajistit Zhotovitel.
- Před zahájením kterékoli fáze projektu tedy před změnou, v průběhu a po změně dispozic je nutné konzultovat zamýšlené úpravy se zástupci jednotlivých profesí.

- Stavební úpravy, stavební práce	xxx	xxx
- Elektro-práce	xxx	xxx
- Vzduchotechnika, ústřední topení, klimatizace	xxx	xxx
- EPS, požární ochrana a ostatní koordinace	xxx	xxx

3. Průběh stavebních prací:

- Hlučné práce, bourání, vrtání, broušení, řezání a další činnosti spojené se zvýšenou hladinou hluku, lze provádět pouze mimo provozní dobu budovy. Aktuálně platná provozní doba budovy pro provádění hlučných prací bude upřesněna vždy před zahájením prací. Provozní doba budovy je od v pracovní dny od 7:00 do 17:00
- Prašné práce je s ohledem na instalovaný systém EPS provádět pouze po dohodě se zástupcem vlastníka objektu.
- Ostatní práce mohou probíhat bez omezení pouze a výhradně s ohledem na provoz budovy.
- Veškerý materiál bude skladován na ploše staveniště.
- Zhotovitel povede stavební deník, který bude k nahlédnutí u stavbyvedoucího.
- Na staveništi je třeba přizpůsobit případnou hudební produkci tak, aby nedocházelo k rušení ostatních nájemců.
- Zástupci vlastníka objektu se mohou po staveništi pohybovat pouze s vědomím zhotovitele a jsou povinni dodržovat bezpečnostní pravidla a předpisy.
- Zhotovitel je povinen zajistit staveniště proti přístupu neoprávněných osob.
- Při ukončení, resp. předání dokončených prací musí být plochy související se stavenišťem uvedeny do původního stavu.

4. Převoz materiálu / likvidace odpadů:

- K používání komunikací v objektu budou zhotoviteli předány čipy na otevření dveří.
- Využití osobních výtahů bude umožněno jen v mimořádném případě vždy po předchozím projednání s kontaktní osobou a mimo provozní dobu budovy.
- Zhotovitel je povinen průběžně ze staveniště odstraňovat všechny druhy odpadů, stavební suti a nepotřebného materiálu.
- Likvidace odpadu je věcí Zhotovitele. Kontejner na odpad zajišťuje Zhotovitel. Umístění kontejneru bude provedeno v součinnosti s kontaktní osobou vlastníka objektu.
- Zhotovitel je rovněž povinen zabezpečit, aby odpad vzniklý z jeho činnosti nebo stavební materiál nebyl umísťován mimo staveniště nebo místo k tomu určené.

5. Rizika a havárie:

Zhotovitel je povinen:

- Dodržovat principy bezpečnosti práce a podmínky daného požárního řádu v budově.

- Dodržovat veškeré technologické postupy.
- Přijmout opatření, která vyloučí havárie vody, odpadů, elektřiny apod.
- V případě vzniku mimořádné události je nutno tuto nahlásit na hlavní recepci areálu (budova B1), která slouží jako ohlašovna mimořádných událostí.

6. Ukončení prací, kolaudace

Po skončení prací předloží Zhotovitel vlastníku objektu následující doklady:

- dokumentace skutečného provedení díla ve dvojím vyhotovení, v písemné i elektronické podobě (dwg a pdf)
- zápisy a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů včetně prohlášení o shodě,
- zápisy a výsledky o vyzkoušení smontovaného zařízení, o provedených revizních a provozních zkouškách (např. tlakové zkoušky, revize elektroinstalace, plynu, tlakové nádoby, apod.)
- seznam strojů a zařízení, které jsou součástí díla, jejich pasporty, záruční listy, návody k obsluze a údržbě v českém jazyce,
- seznam a revizní zprávu o požárních ucpávkách, které byly provedeny.