

Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 495/2011/3/42/1 ze dne 21. 10. 2011

Smluvní strany:

Moravské zemské muzeum

se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno

IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862

zastoupeno: [redacted] generálním ředitelem

/ dále jen „pronajímatel“ /

a

saxos cz s. r. o.

se sídlem: Pražská 647/158, 642 00 Brno

IČ: 03278077

zastoupená: Josefem Čapčuchem, jednatelem společnosti

/dále jen „nájemce“/

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce užívá na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 495/2011/3/42/1 ze dne 21. 10. 2011 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12. 3. 2018 a Dodatku č. 2 ze dne 21. 3. 2018 (dále jen „Smlouva“) nebytové prostory pronajímatele v 1. NP budovy č. p. 304 na Kapucínském nám. 2/4, Brno.
2. Nájemce má zájem provést stavební úpravy na předmětu nájmu a dosáhnout rekolaudace pronajatého prostoru ze stávající lékárny na prostor pro provozování **Snack baru a kavárny** a v souladu s článkem II. odst. 6 dodatku č. 2 ze dne 21. 3. 2018 se s pronajímatelem dohodli, a pronajímatel uděluje předchozí souhlas, k realizaci níže uvedených stavebních úprav.

Čl. II.

Stavební úpravy

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce v předmětu nájmu provede nejpozději do30.6.2020..... na své náklady a na svou odpovědnost stavební a jiné úpravy interiéru předmětu nájmu dle jím zvolené koncepce provozu, pro který budou nebytové prostory využívány (dále jen „**úpravy předmětu nájmu**“). Úpravy předmětu nájmu budou nájemcem provedeny v rozsahu projektové dokumentace pro stavební povolení (dále je „PD“) zpracované Ing. Radkem Haklem v 5/2019, která jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku č. 3. Nedílnou součástí PD je Závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB ze dne 30. 5. 2019 pod č.j. MMB/0229978/2019/K/zs, závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 6.5.2019 pod č. j. KHSJM 23619/2019/BM/HV a Stavební povolení ze dne ...18.9.2019 pod č. j. Ma.B.S.12019/10154002/CH4V

2. Nájemce odpovídá za to, že stavební úpravy budou provedeny kvalitně, bez vad a nedodělků. Pokud se v průběhu nájmu objeví vady úprav předmětu nájmu, které budou vadami výlučně úprav předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit odstranění těchto vad bez zbytečného odkladu vlastním nákladem. Povinnost pronajímatele k provádění oprav, resp. odstraňování vad předmětu nájmu, které nebudou vadami stavebních úprav jakožto díla specifikovaných v předchozí větě, tím není dotčena.
3. Pronajímatel tímto uděluje k provedení úprav předmětu nájmu výslovný souhlas.
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že důvody pro slevu z nájmu sjednanou v čl. II. odst. 4 Dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 495/2011/3/42/1 uzavřené mezi účastníky dne 21. 3. 2018 (dále jen Dodatek č. 2) ke dni 31.12.2018 pominuly a nájemce je povinen počínaje měsícem následujícím po uvedeném datu hradit nájemné v plné výši sjednané v čl. II. odst. 3 Dodatku č. 2 navýšené v souladu s čl. IV. odst. 3 smlouvy o nájmu nebytových prostor sdělením pronajímatele ze dne 18. 3. 2019. Skutečnost, že nájemce bude provádět stavební úpravy podle tohoto Dodatku č. 3, není důvodem pro jakoukoliv změnu výše nájmu.
5. Bude-li v souvislosti s prováděním úprav předmětu nájmu třeba rozhodnutí či povolení příslušného správního orgánu (zejména stavební povolení či kolaudační souhlas), zavazuje se nájemce opatřit tato rozhodnutí či povolení na jméno pronajímatele a na vlastní náklady. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout nájemci veškerou možnou součinnost k jejich získání.
6. Rekolaudaci předmětu nájmu, bude-li potřebná zejména v souvislosti se změnou účelu užívání předmětu nájmu nájemcem nebo k provedení úprav předmětu nájmu, je povinen nájemce opatřit na jméno pronajímatele a na vlastní náklady s tím, že pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost.
7. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu dle této smlouvy odepisovat úpravy, resp. technická zhodnocení předmětu nájmu provedené dle odst. 1. tohoto smluvního ujednání, a že tyto nebude odpisovat pronajímatel. Pronajímatel vyslovuje souhlas s tím, aby tyto odpisy uplatnil nájemce, i když technické zhodnocení bude součástí předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu nevznikne nájemci právo na náhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy provedené v souladu s tímto dodatkem ani na úhradu za zhodnocení předmětu nájmu vzniklého těmito stavebními úpravami, a to ani z části.
8. Pronajímatel a nájemce dále sjednávají, že zhodnocení předmětu nájmu, k němuž dojde provedením úprav předmětu nájmu, nebude mezi pronajímatelem a nájemcem kompenzováno jakoukoliv slevou z nájemného.

Čl. III.

Další povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy na předmětu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou úprav předmětu nájmu specifikovaných v čl. III odst. 1. tohoto Dodatku č. 3.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájemce není povinen ke dni skončení nájmu dle této smlouvy odstranit provedené úpravy předmětu nájmu z předmětu nájmu za účelem jeho

sp

uvedení do původního stavu, pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že úpravy na předmětu nájmu provedené s jeho souhlasem budou zachovány i po skončení nájmu.

3. Nájemce je povinen provést stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čl. III. odst. 1 tohoto Dodatku č. 3 na svůj náklad a na svoji odpovědnost. Nájemce odpovídá za to, že provedením stavebních úprav dle této smlouvy nedojde k poškození majetku pronajímatele, tj. nedojde k poškození či zhoršení stavu předmětu nájmu ani k poškození budovy, ve které se předmět nájmu nachází. V případě vzniku jakékoliv škody na majetku pronajímatele, vzniklé v důsledku porušení povinností nájemce stanovených právními předpisy nebo touto smlouvou při provádění úprav předmětu nájmu, je nájemce povinen takovou škodu pronajímateli v plné výši nahradit.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že stavební úpravy, jejichž provedení navrhl a jejichž provedení zajistí, jsou úplné a dostačující k tomu, aby předmět nájmu byl užíván k účelu, který byl sjednán tímto dodatkem.
5. Nájemce se zavazuje uzavřít bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy pojištění z odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, které bude pokrývat i případnou škodu způsobenou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy včetně případné škody způsobené při realizaci stavebních prací ze strany nájemce dle této smlouvy. Toto pojištění bude uzavřeno na částku ve výši minimálně 10.000,- Kč a nájemce se zavazuje pojištění odpovědnosti v uvedeném rozsahu udržovat po celou dobu nájmu dle této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.

Čl. IV.

Smluvní strany se dále dohodly na změně čl. III. Smlouvy, který nově zní

III.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 30. 10. 2027.

Čl. V.

Smluvní strany se dále dohodly na změně čl. VIII. Smlouvy, který se doplňuje o odstavec 14, který zní:

14. Nájemce je oprávněn umístit do předmětu nájmu na adresu Kapucínské náměstí č.p. 304, č. or. 2/4, 602 00 Brno, svoje sídlo.

Čl. VI.

Smluvní strany se dále dohodly na změně čl. IV. Smlouvy, který se doplňuje o odstavec 5, který zní:

5. Bylo dohodnuto, že nájemné se zvyšuje v souvislosti s umístěním sídla společnosti v předmětu nájmu o 1000,- Kč bez DPH za měsíc ode dne podpisu smlouvy, tedy o 12.000,- Kč bez DPH za rok. Nájemné za rok 2019 činí 578.069,- Kč bez DPH.

SH

Čl. VII.

Smluvní strany se dále dohodly na změně IX. Smlouvy, který nově zní:

IX.

Skončení nájmu

1. *Nájemní vztah dle této smlouvy končí uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. III. této smlouvy.*
2. *Nájemní vztah dle této smlouvy může být ukončen rovněž výpovědí, dohodou smluvních stran či okamžitým ukončením nájmu ze strany pronajímatele dle zákona č. 219/2000 Sb.*
3. *Nájemní vztah může nájemce dle ust. § 2308 o. z. vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu tehdy:*
 - a) *ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,*
 - b) *přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo*
 - c) *porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.*
4. *Nájemní vztah má pronajímatel právo dle ust. § 2309 o. z. vypovědět i před uplynutím ujednané doby tehdy:*
 - a) *má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo*
 - b) *porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.*
5. *Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.*
6. *Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*
7. *Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit nájemní vztah založený touto smlouvou v případě, že přestanou být plněny podmínky uvedené v § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Nájemní vztah v takovém případě skončí doručením písemného jednostranného úkonu pronajímatele o ukončení nájemního vztahu nájemci.*

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah založený Smlouvou ve znění pozdějších změn a dodatků se řídí právním režimem občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Otázky ve Smlouvě neupravené nebo upravené jen zčásti se řídí příslušnými ustanoveními tohoto zákona a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem vložení do registru smluv, které zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
3. Tento dodatek se uzavírá v písemné formě ve 2 stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom. Dodatek obsahuje Přílohu č. 1: Projektová dokumentace.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku ani v samotné Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a souhlasí se zveřejněním nebo zpřístupněním jejího obsahu dle příslušných právních předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že pokud si v souvislosti s plněním povinností dle této smlouvy poskytly či poskytnou osobní údaje fyzických osob, zavazují se s těmito osobními údaji nakládat a tyto osobní údaje zpracovávat výlučně pro plnění povinností dle této smlouvy a v souladu s příslušnými aktuálně platnými a účinnými právními předpisy o ochraně osobních údajů, zejména v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/EC („GDPR“).
6. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem tohoto dodatku podrobně seznámili s jeho obsahem a bez výhrad souhlasí, tento dodatek byl sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle prostě jakéhokoliv omylu či nátlaku, na jejich straně nejsou žádné překážky, které by bránily sjednání a podpisu, což stvrzují svými podpisy.

V Brně 18. 10. 2019

V Brně dne 18. 10. 2019

81