

Dodatek č.3

Nájemní smlouvy ze dne 30. 6. 2010

Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Právně jednající: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 18. ledna 2018, č.j.: MSMT-1416/2018-1

(dále jen „pronajímatel“)

a

Omikron Group a.s.

Sídlo: Vinohradská 1597/174, 13000 Praha 3
IČO: 49710427
Zastoupená: Ing. Gabriela Janíková, předsedkyně představenstva
Zápis ve veřejném rejstříku: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14462

(dále jen „nájemce“)

pronajímatel a nájemce označení společně též jako „smluvní strany“.

Smluvní strany se dohodly podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) a podle 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.“) na dodatku Nájemní smlouvy ze dne 30.06.2010, ve znění pozdějších dodatků, takto:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy jako pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky – pozemkem parc. č. 142, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Nové Město, jeho součástí je stavba čp. 977, na adrese Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město.
2. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 6550 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, výpis z katastru nemovitostí jako příloha 1 tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.
3. Pronajímatel původně nabyl příslušnost hospodařit s nemovitou věcí uvedenou v předchozím odstavci tohoto článku na základě zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Smlouvy o převodu příslušnosti hospodařit s majetkem ve vlastnictví státu uzavřené dne 30. 11. 2004 s Fondem dětí a mládeže „v likvidaci“.
4. Na základě Rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 o určení právního vztahu č.j. 12 C-70/2007-271 (ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze 20Co 376, 377/2008–328 ze dne 29. 1. 2009, právní moc dne 13. 2. 2009) nabylo vlastnické právo k výše uvedené nemovité věci Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha, a svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce vykonávala Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11568 Praha.

5. Na základě Nálezu Ústavního soudu Sp.zn.: IV. ÚS 600/11, ze dne 9. července 2013, pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze, čj. 20 Co 185/2014-521, ze dne 12. června 2014 a vkladu Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, KP Praha čj. V-68148/2014-101 (právní účinky vkladu dnem 20. 10. 2014, zápis proveden dne 19. 5. 2015) nabyla vlastnictví nemovité věci uvedené v odstavci 1 tohoto článku dohody opětovně Česká republika a příslušnost hospodařit s majetkem státu nabyl pronajímatel.
6. Pronajímatel prohlašuje, že shora uvedená příslušnost hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky trvá a že je oprávněn tuto věc přenechat do nájmu za podmínek stanovených zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu jako majetek státu užívá nájemce až od 20. 10. 2014, tj. právními účinky vkladu vlastnického úprava pro Českou republiku, jak je uvedeno v odstavci 5. tohoto článku smlouvy.
8. Účelem tohoto dodatku je uvést nájemní vztah do souladu s předpisy upravujícími hospodaření organizačních složek s majetkem státu a ukončit dlouhodobý nájemní vztah takovým způsobem, aby současně došlo k vypořádání práv a povinností pronajímatele a nájemce. Níže uvedená ustanovení týkající se nájemného, doby a ukončení nájmu a způsobu vypořádání technického zhodnocení prostor tak plně nahrazují původní vůli stran z doby kdy v pozici pronajímatele byla Městská část Praha 1 jakožto právní předchůdce současného pronajímatele.

Čl. II. Přechod nájmu

Nájemní vztah mezi nájemcem a původním pronajímatelem Hl.m. Prahou – Městskou částí Praha 1, založený Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. N-2010/0626 ze dne 30.06.2010, ve znění Dodatku č.N-2010/0626/D1 ze dne 11. 11 .2011 a Dodatku č.N-2010/0626/D2 ze dne 14. 5. 2012, přešel na nynějšího pronajímatele Českou republiku – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy na základě ustanovení § 2221 NOZ.

Čl. III. Nájemné a úhrada za služby s nájmem související

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši v místě a čase obvyklé na základě znaleckého posudku č. 3512-54/2019 ze dne 25. 9. 2019 o obvyklé výši nájemného za nebytové prostory v domě čp. 977, v katastrálním území Nové Město a činí ročně **2640,- Kč za 1 m² pronajatého prostoru**. Celková výše ročního nájemného činí celkem **1 108.800,- Kč** za veškeré pronajaté prostory. Pronajímatel uvádí, že není plátcem DPH a k nájemnému nebude připočtena částka DPH. Výše nájemného byla stanovena ve střední výši dle znaleckého posudku s ohledem na celkový stav objektu a s ohledem na skutečnost, že původní úpravu prostor a jejich zhodnocení na počátku nájemního vztahu provedl na své náklady nájemce.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši **92 400,- Kč** vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se nájem hradí, na účet pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že nebude k nájemnému účtovat DPH, pokud k tomu nebude na základě účinných právních předpisů povinen.
3. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N(t+1)$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele – písemným oznámením zaslaným nájemci.

4. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména za dodávku tepla a ohřev teplé užitkové vody, dodávky vody, elektrické energie, osvětlení společných prostor, užívání výtahu, úklid společných prostor, odvoz tuhého domovního odpadu a recepční služby (dále jen „služby“).
5. Pronajímatel v souvislosti s platbou záloh za služby spojených s nájmem sděluje nájemci a nájemce s tím souhlasí, že podle smlouvy o zajištění správy domu, uzavřené se společností Pragocongress s.r.o., se sídlem Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25700669 (správce objektu), bude nájemce výše uvedené platby za služby spojené s nájmem hradit přímo na zvláštní účet správce objektu č.ú.: 115-1663980227/0100, který za pronajímatele vykonává jako příkazník činnosti související se správou předmětného objektu a poskytováním služeb spojených s nájmem.
6. Konkrétní výše záloh je stanovena v měsíčním předpisu zálohových plateb, který je nedílnou součástí tohoto dodatku jako příloha č. 2. V případě změny cen za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele (správce objektu). Upravenou výši záloh oznámí pronajímatel (správce objektu) nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení oznámení
7. Vyúčtování záloh za služby s užíváním spojených, bude pověřeným správcem objektu provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezóny) po obdržení faktur od příslušných dodavatelů poskytujících služby v souladu s platnou právní úpravou vyúčtování jednotlivých služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 14 dnů po předložení vyúčtování, a to v případě nedoplatky platbou na výše uvedený bankovní účet správce objektu a v případě přeplatku na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví tohoto dodatku.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli (respektive správci objektu) pouze poměrná část záloh za služby.

Čl. IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Tento dodatek se uzavírá v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. na dobu určitou do 31. 12. 2021.
2. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit i bez výpovědní doby. Ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
3. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce

pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením tohoto dodatku nevěděl ani nemohl předvídat.
5. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z původní smlouvy a jejích dodatků, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
6. V případech, uvedených v odst. 4 a 5 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona NOZ, ve spojení s ustanovením § 2311 zákona NOZ a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případně další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.

Čl. v.

Zhodnocení předmětu nájmu

1. Nájemce v souladu s ustanovením článku 3. bod 3.8 nájemní smlouvy uzavřené s předchozím pronajímatelem Městskou částí Praha 1 v roce 2010 realizoval vlastním nákladem změnu pronajatého nebytového prostoru spočívající v jeho technickém zhodnocení, a to za písemného souhlasu předchozího pronajímatele ve smyslu § 2220 odst. 1 NOZ. Rozsah změn pronajatého nebytového prostoru je podrobně uveden ve znaleckém posudku č. 1676-2019 ze dne 31. 5. 2019, který vypracovala soudní znalkyně Ing. Ivana Markovská.
2. Finanční vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu podle odstavce 1 tohoto článku bude mezi smluvními stranami realizováno v souladu s příslušnou právní úpravou, případně na základě samostatné písemné dohody obou smluvních stran.
3. Nájemce se zavazuje do doby definitivního ukončení nájmu další změny trvalého charakteru na předmětu nájmu neprovádět.
4. Provede-li nájemce další změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z původní smlouvy a tohoto dodatku a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. vi.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 30. 6. 2010, ve znění pozdějších dodatků, nedotčená tímto dodatkem, zůstávají v platnosti i nadále v původním znění s tím, že na straně pronajímatele nadále vystupuje Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.

Čl. VII.

1. Tento dodatek vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oběma stranami a nabývá účinnosti ke dni 1. 2. 2020 za předpokladu jeho předchozího 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). Pronajímatel zašle tento dodatek společně s původní nájemní smlouvou a jejími dodatky správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 31. 1. 2020. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění dodatku v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že dodatek nabyl účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že tento dodatek neobsahuje žádné obchodní tajemství.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podepsáním přečetly a s jeho obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
4. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
Č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
č. 2 - Předpis zálohových plateb za služby spojené s nájmem

V Praze dne 29. 1. 2020


V Praze dne 29. 1. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Mgr. Eva Vondráčková
ředitelka Odboru majetkoprávního
a veřejných zakázek

Mgr. Jana Janíková
předsedkyně představenstva

 Mikron Group
Vlnohradská 1597/174
130 00 Praha 3
IČ 49710427 | O.Č. CZ19710427