

DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru ze dne 16.04.2018

uzavřené mezi

městem Prachatice se sídlem Velké náměstí 3, Prachatice, PSČ: 38301, IČ: 00250607 zastoupeným obchodní společností **Městská správa domů a bytů s. r. o.** se sídlem Prachatice, Za Baštou 394, IČ: 25184296, zapsanou do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložka 8367, zastoupenou jednatelem společnosti Ing. Liborem Schrenkem
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

obecně prospěšnou společností KreBul, o. p. s., se sídlem Zlatá stezka 145, Prachatice II, 38301 Prachatice, IČ: 28553268, zapsanou do rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle O, vložka 329, zastoupenou ředitelem společnosti Mgr. Zdeňkem Krejsou, DiS
(dále jen „**Nájemce**“)

I. Smlouva o nájmu nebytového prostoru ze dne 16.04.2018 se mění a doplňuje takto:

1. V článku I. se mění odst. 2, 3, 4 a 5, které po změně zní:

(2) Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává Nájemci za dále sjednané nájemné do nájmu nebytové prostory nacházející se v budově čp. 145 v Prachaticích, která je součástí pozemku parc. č. st. 319 v k. ú. Prachatice, přičemž se jedná o tyto nebytové prostory:

a) 4 místnosti (prostor komunitního centra – 161,62m², skladu – 9,61m², WC – 12,95m², výtahová chodba – 14,51m²) nacházející se ve třetím nadzemním podlaží o výměře podlahové plochy celkem 198,69 m², včetně přístupového schodiště a výtahu,

b) 1 místnost – půda nacházející se ve třetím nadzemním podlaží o výměře podlahové plochy – 163,89m².

Schémata příslušných podlaží, ve kterých se nacházejí pronajaté nebytové prostory, určující jejich polohu, jsou přílohou této smlouvy a jsou její nedílnou součástí (příloha č. 2 a č. 3).

Pronajaté nebytové prostory byly změněny, popřípadě zcela nově vybudovány ze sdružených investičních prostředků v celkové výši 10.968.386,05 Kč v souladu se stavebním povolením Městského úřadu Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje č.j. MUPt/12540/2018 ze dne 16.04.2018 a jejich užívání bylo povoleno kolaudačním souhlasem ze dne 29.06.2020. Podíl Pronajímatele na této investici činil celkem 2.347.636,-Kč a byl poskytnut na základě smlouvy o poskytnutí individuální dotace ze dne 10.05.2019. Pronajímatel se dále po splnění ujednaných podmínek zavazuje poskytnout další dotaci ve výši 3.429.204,-Kč, a to v souladu s veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí individuální dotace ze dne 10.07.2020

Pronajaté nebytové prostory budou dále označovány také jako **Předmět nájmu**.

(3) Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování víceúčelového zařízení komunitního centra pro provozování aktivit přispívajících k sociálnímu začleňování a pro poskytování sociálních služeb zejména pro seniory, osoby se zdravotním postižením, rodiny, děti a mládež.

(4) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci přístup k předmětným prostorám a umožnit jejich nerušené užívání.

(5) Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že jej popřípadě vlastním nákladem uvede do stavu umožňujícího využívat jej ve vyšším standardu ke sjednanému účelu, případné další vybavení a zařízení hradí sám na svůj náklad.

2. Mění se článek II., který po změně zní:

II.

Výše a splatnost nájemného, náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu

(1) Nájemné za užívání Předmětu nájmu se v souladu se zněním § 2246 OZ sjednává dohodou smluvních stran v celkové výši 290 064,-Kč ročně bez DPH.

(2) Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 24.172,-Kč bez DPH bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. ú. variabilní symbol:
71454, vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce.

(3) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat ujednané nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci vždy do konce prvního čtvrtletí kalendářního roku, jinak toto právo zaniká. Nárok na nájemné zvýšené o míru inflace vzniká Nájemci vždy s účinností od 1.4. příslušného kalendářního roku. Inflací se rozumí průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášená Českým statistickým úřadem uvedená v procentech. Tato inflační doložka se může poprvé uplatnit v roce 2021.

3. V článku III. se vypouští bez náhrady odst. 2. a odst. 3. se nově označuje jako odst. 2.

4. Mění se článek IV., který po změně zní:

IV.

Doba trvání nájmu

(1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou do 30.06.2032.

(2) Tuto smlouvu má Pronajímatel právo vypovědět před uplynutím ujednané doby z těchto důvodů:

a. Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, užívá předmět nájmu k jinému než k ujednanému účelu,

b. Je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením splátky nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru či její byt' i jen nepatrné části, byl-li na to alespoň jedenkrát upozorněn,

c. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí této výzvy.

Ve všech případech uvedených pod písm. a) až c) je výpovědní doba jednoměsíční.

- (3) Vedle těchto důvodů může Nájemce vypovědět nájem i z důvodů, pro které je možné vypovědět nájem bez výpovědní doby (okamžitá výpověď), viz např. ustanovení § 2220 odst. 2 OZ.
- (4) Nájemce není oprávněn smlouvu vypovědět před uplynutím ujednané doby dle ust. § 2308 OZ, užití tohoto ustanovení se vylučuje.
- (5) Nájemce se v souladu se zněním § 2000 odst. 2 OZ vzdává práva domáhat se zrušení závazku podle ust. § 2000 odst. 1 OZ, neboť závazek byl sjednán nikoli bez vážného důvodu, přičemž za vážný důvod smluvní strany shodně považují skutečnost, že Pronajímatel poskytl Nájemci dotaci na vybudování Předmětu nájmu (pronajatých nebytových prostor) a má zájem na provozování těchto prostor k ujednanému účelu alespoň po ujednanou dobu.
- (6) Po skončení doby určité se doba trvání smlouvy automaticky mění na dobu neurčitou za předpokladu, že Nájemce nebo Pronajímatel nejpozději do 31.12.2031 neoznámí druhé straně zájem smlouvu k 30.06.2032 ukončit. V případě jejího prodloužení jsou pak obě strany oprávněné smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců.

5. V článku V. se mění odst. 3., který po změně zní:

3. V případě zániku nájemního vztahu je Nájemce oprávněn oddělit a vzít vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

6. V článku V. odst. 8 se poslední věta nahrazuje větou:

Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady právními předpisy stanovené povinné revize výtahu.

7. Za článek V. se vkládá nový článek V.a, který zní:

V.a

Odepisování technického zhodnocení a majetkové vypořádání

(1) Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn uplatnit odpisy technického zhodnocení vynaloženého na pronajatý majetek. Za tím účelem se v souladu se zněním § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů dohodly, že technické zhodnocení pronajatého majetku provedeného Nájemcem bude odepisovat Nájemce a Pronajímatel jako odepisovatel hmotného majetku nezvýší ve své účetní evidenci vstupní cenu předmětného hmotného majetku o cenu vynaložených výdajů na technické zhodnocení. Pronajímatel jako odepisovatel nemovitého majetku (hmotného majetku) odepisuje stavbu čp. 145 v Prachaticích v odpisové skupině VII.

(2) Nájemce prohlašuje, že se pro dobu po uplynutí ujednané doby určité nájmu dle článku IV. odst. 1 této smlouvy výslovně vzdává nároku na vyrovnání podle míry zhodnocení pro případ, že k takovému zhodnocení změnou Předmětu nájmu došlo (nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci), stejně tak se vzdává jakéhokoli jiného nároku na vyrovnání (technické zhodnocení).

Smluvní strany dále ujednaly pro případ, že nájemní vztah zanikne výpovědí podle ust. článku IV. odst. 2 a 3 této smlouvy před ujednanou dobou dle článku IV. odst. 1, Nájemci vyrovnání nákladů vynaložených na technické zhodnocení ani dalších nákladů vynaložených k jeho zlepšení anebo mimořádných nákladů pro jeho zachování, respektive náhrada jako poctivému držiteli (přiměřené zhodnocení) nenáleží, Nájemce se práva na náhradu takových nákladů výslovně vzdává. Ustanovení § 2120 odst. 1 věta druhá za středníkem se vylučuje.

(3) V případě předčasného ukončení nájemního vztahu výpovědí se rovněž uplatní nárok na vrácení poměrné části poskytnuté dotace podle příslušných ustanovení veřejnoprávní smlouvy o poskytnutí individuální dotace ze dne 10.07.2020 (viz článek IV. odst. 2).

8. Za článek V.a se vkládá článek V.b, který zní:

V.b

Doložka dle zákona o obcích

(1) Záměr uzavření nájemní smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Prachatice dne 11.09.2017 a z úřední desky byl sejmuto dne 27.09.2017; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města Prachatice.

(2) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Prachatice usnesením č. 2335/2017 ze dne 02.10.2017. Záměr uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě byl zveřejněn na úřední desce města Prachatice dne 11.03.2020 a z úřední desky byl sejmuto dne 27.03.2020. Uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě schválilo Zastupitelstvo města Prachatice na svém zasedání dne 08.07.2020 usnesením č. 305/2020.

(3) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Pronajímatel.

9. V článku VI. se za odst. 4. vkládá nový odstavec 5. a 6., které zní:

(5) Žádná ze stran není oprávněna postoupit, převést ani zastavit tuto smlouvu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.

(6) Strany na sebe pro účely této smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 až § 1767 občanského zákoníku se nepoužije. Strany se dále dohodly, že ustanovení o neúměrném zkrácení (§§ 1793 – 1795 občanského zákoníku) o fixním závazku (§ 1980 občanského zákoníku) a o právu domáhat se zrušení smlouvy uzavřené na dobu delší deseti let (§ 2000 odst. 1 občanského zákoníku), se na závazky vyplývající z této smlouvy neuplatní. Nájemce se tímto ve smyslu § 2000 odst. 2 občanského zákoníku zcela vzdává svého práva domáhat se zrušení závazku dle této smlouvy.

10. Na konci smlouvy se bez náhrady vypouští nečíslovaný článek označený jako „Zvláštní ujednání“.

II. V ostatním zůstává smlouva o nájmu nebytového prostoru ze dne 16.04.2018 nezměněna.

III. Tento dodatek nabývá účinnosti dne 01.08.2020

V Prachaticích dne 10.07.2020

MĚSTSKÁ SPRÁVA DOMŮ A BYTŮ S.R.O.
Za baštou 394, 383 01 Prachatice
IČO: 25184298 DIČ: CZ25184298

.....
Za město Prachatice:
Ing. Libor Schrenk
jednatel společnosti
Městská správa domů a bytů s. r. o.



KreBul
obecně prospěšná společnost

Zlatá stezka 145, 383 01 Prachatice
IČ: 285 53 268
Tel: +420 723 123 093
www.krebul.cz
krebul@krebul.cz

.....
Za KreBul, o. p. s.:
Mgr. Zdeněk Krejsa, DiS
ředitel společnosti