

DODATEK č. 3
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 15.06.1992
ve znění Dodatků č. 1 a č. 2

Článek 1.
Smluvní strany

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

sídlo: Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

zastoupené: [redacted]

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

bank. spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: 2610

číslo DS: c5hv7xy

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

[redacted]
IČ: 13280660

místem podnikání: F. X. Procházky č.p. 42, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

(dále jen „**původní nájemce**“)

a

Optika Jana s.r.o.

zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 257679

sídlo: Dandova č.p. 2587/3, 193 00 Praha 9-Horní Počernice

zastoupená: [redacted]

IČ: 05060222

DIČ: CZ05060222

bank. spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

číslo DS: ir8u8kf

(dále jen „**nový nájemce**“ a ve smlouvě pak dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

Článek 2.
Preambule

Pronajímatel a původní nájemce spolu uzavřeli dne 15.06.1992 Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění Dodatků č. 1 a č. 2, a to prostoru o výměře 54 m² nacházející se v objektu č.p. 42, postaveného na pozemku st.p.č. 223 vše v k.ú. Brandýs nad Labem.

Rada města na svém zasedání dne 14.12.2017 (zápis č. 159, bod 12.11.) vyslovila souhlas s převodem nájmu prostoru sloužícího podnikání o výměře 54 m² nacházející se v objektu č.p. 42, postaveného na pozemku st.p.č. 223 vše v k.ú. Brandýs nad Labem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti z původního nájemce na nového nájemce. Původní nájemce a nový nájemce tímto pronajímateli oznamují, že dne 01.12.2017 mezi sebou uzavřeli smlouvu o převodu podnikatelské činnosti, jejíž součástí je i smlouva o převodu nájmu.

**Článek 3.
Předmět dodatku**

Smluvní strany se dohodly na změně výše nájemného a na změně účelu užívání prostoru uvedeného v čl. 2. tohoto dodatku. Současně se smluvní strany dohodly, zejména z důvodu přehlednosti, na následujícím novém úplném aktualizovaném znění Smlouvy o nájmu nebytových prostor ve znění Dodatků č. 1 a č. 2, které zcela nahrazuje původní znění předmětné Smlouvy o nájmu nebytových prostor, když s účinností ke dni uzavření tohoto Dodatku č. 3 je nové úplné znění předmětné smlouvy následující:

**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

sídlo: Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

zastoupené: [REDACTED]

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

bank. spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2610

číslo DS: c5hv7xy

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Optika Jana s.r.o.

zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 257679

sídlo: Dandova 2587/3, 193 00 Praha 9-Horní Počernice

zastoupená: [REDACTED]

IČ: 05060222

DIČ: CZ05060222

bank. spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

číslo DS: ir8u8kf

(dále jen „nový nájemce“ a ve smlouvě pak dále jen „nájemce“) na straně druhé

mezi sebou níže uvedeného dne uzavřeli následující

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ**

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. *Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – pozemku st.p.č. 223, jehož součástí je stavba s číslem popisným 42 (bydlení). Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí*

u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem.

2. V prvním nadzemním podlaží (přízemí) objektu č.p. 42 se nachází prostor sloužící podnikání o celkové výměře 54 m², jehož součástí jsou tyto místnosti:

- Prodejna o výměře 26 m²
- Dílna o výměře 16 m²
- Sociální zařízení o výměře 12 m²

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání prostor sloužící podnikání uvedený v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně za účelem provozování optiky s optometrií.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši nájemného a úhrady za služby:
 - roční nájemné z pronajímaného předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy se stanovuje na částku ve výši 129.600 Kč (slovy jednostodvacetdevěttisícšestset korun českých);
 - roční zúčtovatelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vodné a stočné, společná elektřina apod.) se stanovují na částku ve výši 7.200 Kč;
2. Sjednaná výše nájmu nezahrnuje daň z přidané hodnoty (dále jen jako “DPH”), když se pronajímatel rozhodl, že u nájmu nemovitě věci jiným plátcům DPH pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností DPH neuplatňuje.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku formou měsíčních splátek vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tj. měsíční nájemné ve výši 10.800 Kč (slovy desettisícosmset korun českých) na účet pronajímatele číslo 30007 - 6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2610.
4. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odstavce 1. tohoto článku vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny záloh, tj. měsíční zálohu ve výši 600 Kč (slovy šestset korun českých) na účet pronajímatele číslo 30007 - 6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2610.
5. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména pak náklady za dodávky elektrické energie, plynu a odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady, jako např. za odvoz a likvidaci

odpadu, telefonní poplatky, poplatky OSA (Ochranný svaz autorský) a Intergram (Nezávislá společnost výkonných umělců), poplatky z titulu zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, atd., spojené s užíváním předmětu nájmu, budou rovněž hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům na podkladě zvláštních smluv, které je nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.

6. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude povinen hradit pronajímateli, v případě prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navyšovat sjednané nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Navyšení bude provedeno k 1. dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navyšení. O tom je pronajímatel povinen nájemce informovat nejpozději do 30.04. příslušného roku. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navyšení nájemného dojde.

Článek IV.

Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 15.06.1992.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů ve výpovědní lhůtě šesti měsíců.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě tří měsíců, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. V. této smlouvy;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v objektu, ve které je předmět nájmu umístěn.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů ve výpovědní lhůtě šesti měsíců.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě tří měsíců z důvodu porušení povinnosti pronajímatele stanovené v čl. V. odst. 2 této smlouvy.

6. *Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.*
7. *Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu předmětu nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu předmětu nájmu. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.*
8. *Pro případ ukončení nájmu předmětu nájmu ze strany pronajímatele smluvní strany ujednaly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli či novém nájemci předmětu nájmu úhradu náhrady za převzetí zákaznické základny.*

Článek V.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. *Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.*
2. *Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětu nájmu.*
3. *Nájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.*
4. *Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.*
5. *Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.*
6. *Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.*
7. *Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.*
8. *Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.*
9. *Nájemce je oprávněn opatřit objekt, v němž se nachází předmět nájmu návštěvami či jinými podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.*

Článek VI.

Finanční záruka

1. *Nájemce zaplatí do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č. 161711698/0600 pod VS 2610, částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (dále jako „Finanční záruka“).*

2. Tato Finanční záruka slouží k zajištění řádného splnění všech závazků nájemce vůči pronajímateli, které pro nájemce vyplývají z této smlouvy o nájmu, včetně dodržení doby trvání nájmu či kompenzace případných škod vzniklých na předmětu nájmu. Nájemci pak vzniká nárok na vrácení této Finanční záruky v případě, že dodrží řádně a včas všechny závazky pro něj z této smlouvy vyplývající, když pronajímatel se naopak zavazuje v takovém případě řádného plnění této smlouvy nájemci vrátit bez zbytečného odkladu tuto celou Finanční záruku zpět. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o důvodu a výši čerpání Finanční záruky.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu. Běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ. Stavební úpravy může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen schválené stavební úpravy provést na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních předpisů. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavebních úprav. Pronajímatel má po dobu provádění stavebních úprav právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhají stavební práce a ke všem podkladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce je povinen mu takovou kontrolu umožnit.
2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v předmětu nájmu provedené během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude předmět nájmu řádně a včas protokolárně předány pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku této smlouvy z důvodů na straně nájemce, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů nájemcova prodlení s řádným předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas předmět nájmu předán zpět pronajímateli z důvodů na straně nájemce, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu části objektu č.p. 42 zapsaného pro část obce Brandýs nad Labem, postavené na parcele st.p.č. 223 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře

594 m² zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do předmětu nájmu, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

Článek 4.

Závěrečná ustanovení

1. Nový nájemce se zavazuje uhradit sjednanou finanční záruku v souladu s ustanovením odstavce 1. „Článku VI – Finanční záruka“ shora sjednaného nového úplného aktualizovaného znění Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání nejpozději do 15 dnů od nabytí účinnosti tohoto dodatku č.3 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor.
2. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr tohoto dodatku potvrzují, že tento dodatek je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tento dodatek před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jeho obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
4. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra České republiky k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této smlouvy.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
7. Veškerá plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považují za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklá se řídí touto smlouvou.
8. Tento dodatek byl sepsán celkem v pěti vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu.
9. Po uzavření tohoto dodatku nájemce obdržel dvě vyhotovení tohoto dodatku a pronajímatel tři vyhotovení tohoto dodatku.
10. Případná neplatnost některého z ustanovení tohoto dodatku, ať už způsobená rozparem s právními předpisy, následnou změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoli jiných důvodů, nezakládá neplatnost celého dodatku, ale pouze neplatnost takto postiženého ustanovení dodatku. Pro případ neplatnosti některého z ustanovení dodatku se smluvní strany zavazují postižené ustanovení nahradit ustanovením, které nejlépe odpovídá obsahu a účelu neplatného ustanovení.

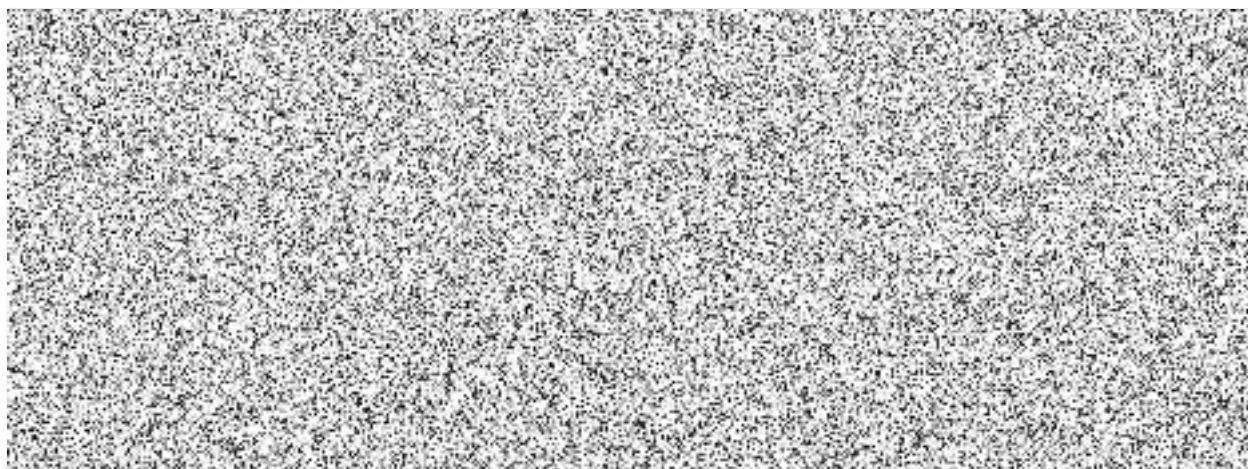
11. O uzavření tohoto dodatku rozhodla rada města Brandýsa nad Labem-Stará Boleslav dne 14.12.2017 – zápis č. 159, bod 12.11. písm. b) a jeho text schválila dne 01.02.2018, zápis č. 164, bod 12.4.

12. Pronajímatel prohlašuje, že záměr na změnu Smlouvy o nájmu nebytových prostor ve znění Dodatků č. 1 a č. 2 byl zveřejněn způsobem stanoveným zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění.

V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne - 1 -03- 2018

Nový Nájemce:

Pronajímatel:



Původní nájemce:



Schváleno
RM dne 14.12.2017
1.2.2018