**DODATEK Č. 1**

**(SO/2021/0253)**

**KE SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A VNITŘNÍHO ZAŘÍZENÍ A VYBAVENÍ**

který uzavírají

**Statutární město Jablonec nad Nisou**

Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19

IČO: 002 62 340

bankovní spojení: účet č. 19-121451/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

zastoupené: RNDr. Jiřím Čeřovským, primátorem města

(dále také jako „**Pronajímatel**“)

a

**ROSSMANN, spol. s r.o.**

se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1683/127, PSČ 140 00

IČO: 612 46 093

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 28492

bankovní spojení: účet č. 1000202600/3500 vedený u ING Bank N.V.

zastoupená Ing. Vítem Podešvou a Ing. Karolem Jakubkem, jednateli

(dále také jako „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „**Strany**“, jednotlivě „**Strana**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě a s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále v tomto dokumentu (dále také jako „**Dodatek**“).

1. Úvodní ustanovení. Nájemce a Pronajímatel uzavřeli dne 9. 6. 2005 Smlouvu o nájmu nebytových prostor a vnitřního zařízení a vybavení, přičemž předmětem nájmu jsou specifikované nebytové prostory ve vlastnictví Pronajímatele nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 595, která stojí na pozemku, resp. je součástí pozemku parcelní číslo st. 23/2, v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV č. 10001, na adrese Komenského 595/11, Jablonec nad Nisou (dále také jako „**Smlouva**“). Pronajímatel a Nájemce se dohodli na níže uvedených změnách Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, resp. konstatují, že v otázkách neupravených tímto Dodatkem se uplatní Smlouva.
2. Doba trvání nájmu. Strany se dohodly, že doba trvání nájmu bude změněna z doby neurčité **na dobu určitou**, která skončí uplynutím pěti (5) let ode dne účinnosti tohoto Dodatku. **Článek 4 odst. 1/ Smlouvy** se proto mění tak, že bude nově znít následovně: „*Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2005 na dobu určitou, která skončí uplynutím pěti (5) let ode účinnosti dodatku č. 1 k této smlouvě*. *Nájemce je oprávněn písemně uplatnit u pronajímatele opční právo na prodloužení nájmu dle této smlouvy za podmínek dle této smlouvy (vždy ve znění po zohlednění jejích změn v průběhu nájmu) dvakrát (2x) za sebou vždy o pět (5) let, tzn., že nájemce je oprávněn jednostranným písemným jednáním prodloužit nájem dle této smlouvy celkem o deset (10) let. Právo na prodloužení nájmu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nejpozději tři (3) měsíce přede dnem skončení nájmu, jinak toto právo (vždy však pouze ve vztahu k aktuálnímu prodloužení) zaniká.*“

Strany se v této souvislosti dohodly a konstatují, že **článek 6 odst. 1/ písm. e) Smlouvy** a **článek 6 odst. 2/ písm. c) Smlouvy** (tj. právo Stran vypovědět Smlouvu bez udání důvodu) se bez náhrady ruší.

1. Nájemné. Strany se dohodly, že stávající **článek 5 odst. 1/ Smlouvy** se ruší a nahrazuje se novým článkem 5 odst. 1/ Smlouvy, který bude znít následovně: „*Nájemné účastníci stanovili dohodou takto: ve výši* ***57 500,- Kč*** *(slovy: padesát sedm tisíc pět set korun českých)* ***měsíčně*** *za užívání předmětu nájmu (všech nebyt. prostor, zařízení) viz výpočtový list, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné bude každoročně zvyšováno o procento inflace vyhlášené ČNB.*“
2. Splatnost nájemného. Strany se dohodly, že stávající **článek 5 odst. 2/ Smlouvy** se ruší a nahrazuje se novým článkem 5 odst. 2/ Smlouvy, který bude znít následovně: „*Měsíční úhrada je splatná nejpozději do 5. dne běžného měsíce na účet vedený u Komerční banky, a. s., číslo účtu 1298200287/0100, VS 595603*.“
3. Ukončení Smlouvy – výzva k nápravě. Strany se dohodly, že Smlouva se doplňuje o nový **odst. 4/ článku 6 Smlouvy**, který bude znít následovně:„*Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není v žádném případě oprávněn jakkoli ukončit tuto smlouvu (např. výpovědí, odstoupením) pro porušení povinností nájemce, pokud nájemci předem nedoručil písemnou výzvu k nápravě, ve které nájemci stanovil přiměřenou lhůtu k nápravě, přičemž taková lhůta nebude kratší než třicet (30) dnů od doručení výzvy.*“
4. Stavební úpravy Nájemce. Strany se dohodly, že Smlouva se doplňuje o nový **odst. 14/ článku 7 Smlouvy**, který bude znít následovně:„*Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede do jednoho (1) roku ode dne účinnosti dodatku č. 1 k této smlouvě na svůj náklad stavební úpravy předmětu nájmu, resp. rekonstrukci své provozovny v předmětu nájmu v rozsahu dle* ***přílohy*** *s nákladem alespoň 1 640 000,- Kč bez DPH, s čímž pronajímatel souhlasí a zavazuje se k tomu poskytnout nájemci nezbytnou součinnost. Nájemce je oprávněn přerušit či omezit provoz své prodejny v předmětu nájmu po dobu provádění stavebních úprav.* *Smluvní strany se dohodly a Pronajímatel výslovně souhlasí, že náklady vynaložené nájemcem v souvislosti se stavebními úpravami, resp. i další náklady vynaložené nájemcem v souvislosti se stavebními úpravami či předmětem nájmu, bude po dobu trvání nájmu dle této smlouvy odepisovat nájemce. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce svou prací a na své náklady provede zhodnocení předmětu nájmu a není oprávněn požadovat po pronajímateli ani během trvání této smlouvy ani po jejím ukončení jakoukoli náhradu nebo protihodnotu za případné zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému došlo v důsledku změn na předmětu nájmu. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že při ukončení nájmu nebude použito ustanovení § 2220, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb.*

*Smluvní strany se odchylně od ujednání čl. 4. odst. 3/ této nájemní smlouvy dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu, resp. této nájemní smlouvy, budou investice nájemce přenechány pronajímateli za níže sjednanou kupní cenu. Nájemce se za tím účelem zavazuje, že bez odkladu po dni ukončení nájemní smlouvy uzavře nájemce s pronajímatelem kupní smlouvu, jejímž předmětem budou předměty a zařízení, které nájemce provedl na předmětu nájmu a v souvislosti s rekonstrukcí prostoru; toto ustanovení se týká výhradně těch prací, předmětů a zařízení, které jsou zastupitelstvem města uznané jako investice vložená do předmětu nájmu. Kupní cena předmětu převodu bude 1,- Kč. Při uzavření kupní smlouvy nájemce předá pronajímateli i relevantní dokumentaci vztahující se k užívání předmětu koupě jako jsou záruční listy a revizní zprávy.*

*Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. nebude použito.*“

1. Účinnost. Smluvní Strany berou na vědomí, že tento Dodatek bude zveřejněn v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Smluvní Strany jsou povinny označit v Dodatku údaje, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení Dodatku je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

Tento Dodatek nabývá účinnosti prvním dnem měsíce následujícího ode dne podpisu smlouvy, nejdříve však uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

1. Schvalovací doložka. Záměr obce uzavřít tento dodatek byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce města a v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 téhož zákona schválen usnesením rady města na její 30. schůzi konané dne 9. 9. 2021 pod číslem RM/431/2021.

Koupě předmětů a zařízení, které Nájemce provede na předmětu nájmu a v souvislosti s rekonstrukcí prostoru byla v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích schválena zastupitelstvem města Jablonec nad Nisou na jeho 8. zasedání konaném dne 16. 9. 2021 usnesením číslo ZM/161/2021.

1. Vyhotovení. Dodatek je vyhotoven ve dvou exemplářích, z nichž po jednom vyhotovení obdrží Nájemce a Pronajímatel.
2. Salvátorská klauzule. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení tohoto Dodatku neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celého Dodatku. Strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají takovou úpravu, která se hospodářsky co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.
3. Přílohy. Nedílnou součást tohoto Dodatku (resp. Smlouvy) tvoří následující **příloha**: Specifikace stavebních úprav Nájemce.
4. Strany prohlašují, že si Dodatek před podpisem přečetly, že byl sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle, jasně, vážně a srozumitelně, a že nebyl sjednán v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| Místo: Jablonec nad NisouDatum:       | Místo: PrahaDatum:       |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Statutární město Jablonec nad Nisou**RNDr. Jiří Čeřovský / primátor městajako Pronajímatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ROSSMANN, spol. s r.o.**Ing. Vít Podešva a Ing. Karol Jakubek / jednateléjako Nájemce |

*Za věcnou správnost:*

*Ing. Libuše Pavízová*

*vedoucí majetkoprávního oddělení*

**Příloha: Specifikace stavebních úprav Nájemce**

NÁVRH INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Prodejní plocha 227,89m 2

Zázemí: 81,11 m 2

Celková plocha: 309 m 2

Prostor dotčený stavebními úpravami: 309 m 2

V případě refitu stávající prodejny bude zahrnuto v propočtu nákladů:

1. Stavební práce + úpravy staré podlahy, nové malby, nátěry, nové výplně otvorů —dveře vnitřní, vyčištění objektu, čistící zóna zádveří, nové příčky sádrokarton: 210 000 CZK
2. Nový vstup — výměna za automatické dveře — již povoleno od památkového úřadu, náklad cca včetně stavební přípravy + El: 120. 000 CZK
3. Nová tepelná clona 70. 000 CZK
4. Úprava rozvodů El + nový zásuvkový a světelný rozvod, úprava jištění + měření MaR, SLP, navýšení hlavního jističe, komplet nové osvětlení na prodejní ploše, nová nouzová svítidla, nové podhledy vnitřní rastrové 550 000 CZK
5. Úprava zázemí — ZTI vnitřní instalace + revise sávajícího rozvodů a nové zařizovací předměty, nové napojení podlahové vpustě (nová výlevka pro čistící stroj), nové světelné zdroje, výmalba, nová kuchyňská linka s dřezem: 140.000 CZK
6. Nové rozvody chladiva na prodejně —3xnová venkovní jednotka + 6ks fancoilů, nebo varianta lks venkovní jednotka +6ksfaincolů (předpoklad umístění venkovní jednotky na dvoře) — 550.000 CZK

Předpokládané celkové náklady bez DPH: 1.640.000 CZK

