

Dodatek č. 5
k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor
č. NS 0874-56/N

(uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Smluvní strany

Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Jiřím Dohnalem, starostou
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení:
číslo účtu:
telefon:
e-mail:

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

se sídlem: Pobřežní 665/21, 186 00 Praha 8
zastoupena: Ing. Mgr. Juditou Říhovou, ředitelkou Ekonomického úseku,
a Ing. Ludkem Markem, ředitelem Úseku řízení investic a správy majetku
zapsaná: v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1897
IČO: 47116617
DIČ: CZ47116671
DIČ pro DPH: CZ699000955

(zastupující člen skupiny podle ZDPH, skupina je měsíčním plátcem DPH)

bankovní spojení:
číslo účtu:
datová schránka:

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely v souladu s usnesením Rady městské části Praha 11 č. 0220/13/R/2022 ze dne 21.03.2022 tento dodatek č. 5 k nájemní smlouvě ze dne 25.08.1997, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.02.1999, dodatku č. 2 ze dne 17.03.1999, dodatku č. 3 ze dne 25.10.1999 a dodatku č. 4 ze dne 23.07.2012:

Článek I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Městská část Praha 11 vstoupila do práv a povinností pronajímatele podle této smlouvy na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4, č.j. 55 C 246/2007-1235 ze dne 14.8.2018 ve spojení s usnesením Městského soudu v Praze č.j.: 53 Co 20/2019-1407. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
2. Předmět nájmu podle této smlouvy se nachází v objektu č.p. 874 v k.ú. Háje, který je součástí pozemku parc. č. 1209/17 v k.ú. Háje, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 778 pro k.ú. Háje, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřen do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
3. Správcem objektu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČO 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 12900, která na základě smlouvy pro pronajímatele na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů/jednání souvisejících s nájmem nebytových prostor, domů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům/jednáním a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.

Kontakt na správce:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
ve věcech technických – tel. [REDACTED]
předpis nájmu – tel. [REDACTED]
zástupce ředitele – tel. [REDACTED]

4. Smluvní strany se dohodly, že korespondence, jakož i právní jednání podle této smlouvy budou nájemci adresovány a doručovány na tyto adresy:

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

datová schránka: n6tetn3

kontaktní adresa: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

Úsek řízení investic a správy majetku

Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

kontaktní osoba: [REDACTED]

emailová adresa: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

adresa pro fakturaci: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
podatelna pro fakturaci dodavatelů
P.O.BOX 53, 664 42 Modřice

Faktury je též možno zasílat ve formátu pdf ve verzi 1.4 v souboru podepsaném kvalifikovaným elektronickým certifikátem na e-mailovou adresu: [REDACTED]

5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že ke dni uzavření tohoto dodatku jsou nájemcem uhrazeny platby nájemného a záloh na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

podle této smlouvy, a že ke dni uzavření tohoto dodatku jsou mezi nimi vypořádány všechny závazky z této smlouvy vyplývající.

Článek II ZMĚNY SMLOUVY

1. Článek 3. této smlouvy se mění tak, že zní:

„3. Služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha. V případě, že je nájemce plátcem DPH, pronajímatel bude tyto služby poskytovat jakožto zdanitelné plnění s uplatněním příslušné sazby DPH platné k datu povinnosti přiznat daň.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní čtvrtletí a nájemce se zavazuje zaplatit zálohu pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
3. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemci doručeno do 30.04. Přeplatek bude vrácen na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkolem oznámena nájemci.“

2. Článek 4. této smlouvy se mění tak, že zní:

„4. Nájemné

1. Úhrada za užívání předmětu nájmu (nájemné) se sjednává dohodou na částku **1.014.151 Kč ročně** (slovy: Jedenmiliončtrnácttisícjednostopadesátjedna koruna česká), tj. **253.537,75 Kč čtvrtletně** (slovy: Dvěstěpadesátřitisícepětsetřicetsedm korun českých a sedmdesát pět haléřů).
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude základem pro výpočet nájemného, které se nájemce zavazuje hradit za období od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Takto valorizované roční nájemné se současně stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období. Správce objektu nájemci jen písemně oznámí výši měsíčního nájemného na příslušné nájemní období.

3. Nájemné a zálohy na úhradu za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, jsou splatné předem čtvrtletně, a to do patnáctého dne (15) prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné a zálohy na úhradu za služby, jejichž poskytování je spojené s nájmem placeno na účet pronajímatele:

bankovní spojení
číslo účtu:
variabilní symbol



Datum uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH (DUZP) je k prvnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí.

4. V případě prodloužení nájmemce s platbou nájemného, záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem nebo vyúčtování těchto služeb se nájmemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodloužení podle platných právních předpisů.
5. Ke dni podpisu tohoto dodatku je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „Zákon o DPH“), nájem nemovitých věcí osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
6. Pronajímatel souhlasí, aby nájmemcem realizované technické zhodnocení předmětu nájmu bylo nájmemcem zahrnuto do odepisování, ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě, že nájmemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části, nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu.
8. V případě, že by byl dán důvod pro vznik ručitelského závazku nájmemce ve smyslu § 109 zákona o DPH, je nájmemce oprávněn uhradit za pronajímatele částku stanovené DPH přímo na účet správce daně postupem dle § 109a zákona o DPH. V případě, že nájmemce takto uhradí DPH za pronajímatele, je nájmemce povinen za řádně provedené plnění zaplatit pronajímateli pouze sjednanou cenu v částce bez DPH a neprodleně o tomto postupu informovat pronajímatele.“

3. Článek 5. této smlouvy se doplňuje o ustanovení písm. c) a d), která zní:

- „c) Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, jejíž běh započne prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- d) V případě, že dojde k plánované rekonstrukci objektu, v němž se předmět nájmu nachází a který nebude tak možné v důsledku rekonstrukce užívat, si smluvní strany sjednávají možnost smlouvu vypovědět, a to s výpovědní dobou v délce 30 dnů, jejíž běh započne dnem následujícím po dni doručení výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.“

4. Článek 6. této smlouvy se doplňuje o ustanovení, která zní:

„Nájmemce je oprávněn předmět nájmu svěřit do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši 5.000.000 Kč (slovy: Pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných. Nájemce je povinen doručit kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění. Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu podle této smlouvy. V případě porušení jakékoliv povinnosti sjednané v tomto odstavci je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (slovy: Desettisíc korun českých) za každý případ porušení takové povinnosti.“

5. Článek 8. této smlouvy se doplňuje o ustanovení, které zní:

„Pokud nájemce v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do prostor tvořících předmět nájmu může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a prostor/předmět nájmu vyklidit. Věci v předmětu nájmu se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.“

**Článek III
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento dodatek č. 5 je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a jeho ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Tento dodatek č. 5 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku č. 5 seznámily a že všechna ujednání v něm obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Tento dodatek č. 5 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

6. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0220/13/R/2022 ze dne 21.03.2022 podstatné náležitosti tohoto dodatku. K podpisu dodatku je oprávněn Jiří Dohnal, starosta, na základě usnesení RMČ č. 0220/13/R/2022 ze dne 21.03.2022 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2019/01 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

V Praze dne 28. 03. 2022

V Praze dne - 5 -04- 2022

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

Městská část Praha 11

Jiří Dohnal
starosta

Kooperativa pojišťovna, a.s.,
Vienna Insurance Group
Ing. Mgr. Judita Říhová
ředitelka Ekonomického úseku

Ing. Luděk Marek
ředitel Úseku řízení investic a správy ma-
jetku