

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 10.9.2012
č. smí. ČS v SAP: 6000002109, evid. č. ČS: 2022/2300/388

I.

Smluvní strany

Město Soběslav

se sídlem v Soběslavi I, náměstí Republiky 59, PSČ 392 01
IČ: 00252921 DIČ: CZ00252921
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. č.účtu 19-701490399/0800

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Město Soběslav
Odbor organizační a správy majetku
náměstí Republiky 59
392 01 Soběslav I

Bc. Pavlína Chalupská

Tel: + 420 381 508 114

E-mail: chalupska@musobeslav.cz nebo podatelna@musobeslav.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká spořitelna, a.s.

se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171
IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., číslo účtu: 4690464379/0800

Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.,
CEN2300
Budějovická 1912/64b,
140 00 Praha 4
E-mail: rem@csas.cz

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě, dále jen

Dodatek č. 1

II.

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 10.9.2012 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem je pronájem prostor nacházejících se v budově čp. 104, která je součástí pozemku parc. č. 89/4 v k.ú. a obci Soběslav, část obce Soběslav I., zapsaném na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, na adrese náměstí Republiky 104, 392 01 Soběslav I (dále jen „Budova“).

III.

S účinností od 1.1.2014 byl přijat zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nahradil dosavadní právní úpravu zákonů č. 40/1964 Sb. a č. 116/1990 Sb., jež byly platné a účinné ke dni uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 10.9.2012.

Smluvní strany tedy ve vzájemném konsenzu prohlašují, že Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 10.9.2012 je i nadále platným a účinným právním ujednáním, kterým se smluvní strany řídí. Dále jsou smluvní strany srozuměny s tím, že podle § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se jejich nájemní vztah založený Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 10.9.2012 řídí s účinností od 1.1.2014 právě tímto právním předpisem.

IV.

Smluvní strany se dohodly na prodloužení doby nájmu, upravení smluvní výpovědi, variabilního symbolu a doplnění ustanovení týkajícího se DPH.

Dále se smluvní strany dohodly na úpravě ujednání týkajícího se náhrady nákladů spojených se stavebními úpravami, zajištění drobných oprav a závěrečného ustanovení z hlediska platné legislativy. V této souvislosti se mění smlouva takto:

Čl. II odst. 1, 3, 5, 6 a 7 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním a zároveň se doplňuje o odst. 9 takto:

1. *Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou do 20.9.2025; (dále jen „doba nájmu“).*
3. *Opce na prodloužení doby nájmu: Smluvní strany sjednávají přednostní právo nájemce na prodloužení doby nájmu o další 2 roky (dále jen „doba prodloužení“) počínaje ode dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději tři (3) celé kalendářní měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení písemného oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli doba nájmu dle čl. II odst. 1 této smlouvy se prodloužuje o dobu prodloužení. Nájemní vztah bude prodloužen za stejných podmínek, jež jsou stanoveny touto smlouvou, a to zejména co se týče výše nájemného a práv a povinností smluvních stran. Smluvní strany mohou lhůtu k uplatnění tohoto přednostního práva nájemce na pronájem nebytových prostor prodloužit na základě písemné dohody. Takto lze dobu nájmu prodloužit dvakrát (2x).*
5. *Smlouva může být vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:*
 - a) *nájemce užívá Prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,*
 - b) *nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo služeb, nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo*
 - c) *nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez přechodního písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován, a*
nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli výše uvedený důvod pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.
6. *Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:*
 - a) *nájemce ztratí způsobilost k provozování činností, pro kterou si prostory najal, nebo*
 - b) *prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu*
 - c) *pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu pět (5) dnů v kalendářním roce;*
 - d) *pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a*
pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této smlouvy dle tohoto článku smlouvy.
7. *Výpovědní doba podle této smlouvy činí dva (2) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.*

9. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. III odst. 5. 10 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním takto:

5. Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě dle odst. 4 tohoto článku bez vystavování faktur pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, var. symbol 7071000013.
10. Pronajímatel je plátcem DPH.

Pronajímatel prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem dle Zákona o DPH ani proti němu není vedeno řízení správcem daně za účelem vydání rozhodnutí, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem dle Zákona o DPH. Pokud by proti pronajímateli bylo vedeno řízení za účelem vydání rozhodnutí, že je nespolehlivý plátcem dle předchozí věty, je tuto skutečnost pronajímatel povinen oznámit nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost pronajímatel dozví.

V případě, že pronajímatel získá v době průběhu zdanitelného plnění rozhodnutím správce daně status nespolehlivého plátce v souladu s ustanovením Zákona o DPH a zároveň nebude již dále možné platit nájemné jako osvobozené od DPH, je nájemce oprávněn uhradit DPH z poskytnutého plnění přímo příslušnému správci daně namísto pronajímatele. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto ujednáním je úhrada zdanitelného plnění pronajímateli bez příslušné DPH (tedy pouze základ daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu podle této smlouvy a pronajímateli nevzniká žádný nárok vůči nájemci, a to ani v případě, byly-li by mu vyměřeny správcem daně nějaké sankce.

Čl. IV odst. 8 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním takto:

8. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nemá nájemce právo po pronajímateli požadovat jakoukoli náhradu nákladů spojených se stavebními úpravami uvedenými v čl. I odst. 3 této smlouvy a v odst. 4 tohoto článku IV.

Čl. V odst. 2 písm. c) Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním takto:

- c) nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy Prostor. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami Prostor v analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 10 000 Kč;

Čl. IX odst. 1, 2 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním a zároveň se doplňuje o odst. 10 a 11 takto:

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, k rukám osoby nebo na faxové číslo, které tato Strana písemně oznámí druhé Straně ne méně než sedm (7) dnů před odesláním oznámení, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
- osobně;
 - doporučeným dopisem;
 - kurýrní službou;
 - elektronickou poštou.

Veškeré zásilky určené nájemci budou pronajímatelem zaslány také písemně na kontaktní adresu nájemce v Praze 4, Budějovická 1912/64b, PSČ 140 00, CEN 2300 – řízení nemovitostí. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

10. **Převod vlastnického práva k předmětu nájmu.** Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k předmětu nájmu seznámit nabyvatele tohoto práva s úplným obsahem této smlouvy včetně všech jejích dodatků. Porušení této povinnosti zakládá právo Nájemce domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedených povinností vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.

11. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s účinností ke dni, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nabyl účinnosti, vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikací ust. § 1395 a násl. a § 2234 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

V.

1. Tento Dodatek č. 1 byl schválen Radou města Soběslav na svém jednání dne 15.3.2022 Usnesením č. 6/076/2022.
2. Tento Dodatek č. 1 je přílohou a nedílnou součástí Smlouvy. V rozsahu sjednaných změn původní závazky zanikají a jsou nahrazeny nebo doplněny novými. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny.
3. Tento Dodatek č. 1 vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smluvní strany konstatují, že se na tento Dodatek č. 1 vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv a souhlasí se zveřejněním celého jejího obsahu. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění tohoto Dodatku č. 1 je povinen zajistit pronajímatel. Tento Dodatek č. 1 nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv pronajímatelem: Pronajímatel je dále povinen do 5 dnů po zveřejnění smlouvy v registru smluv zaslat nájemci elektronickým způsobem potvrzení o uveřejnění Dodatku č. 1 v registru smluv.
5. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek č. 1 byl uzavřen po vzájemném projednání na základě jejich pravé a svobodné vůle a že jim nejsou známe žádné okolnosti, které by bránily uzavření tohoto Dodatku č. 1.
6. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží pronajímatel a dvě (2) nájemce.

V Soběslavi dne

7. 04. 2022


Za pronajímatele:
Město Soběslav



Ing. Jindřich Bláh
Starosta města

V Praze dne

23. 03. 2022

Za nájemce:
Česká spořitelna, a.s.


Edita Mudrová
Real Estate manažer
GEN 2300, centrála v Praze


Mgr. Kateřina Komínková
Real Estate Specialista II
GEN 2310, centrála v Praze

