

**Dodatek č. 1 (1/22/ka)**  
**ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 25.02.2019**

uzavřený mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**město Otrokovice**

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice  
IČO: 00284301  
DIČ: CZ00284301  
zastoupené: Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města  
zást. ve věcech technických: [REDAKCE] vedoucí odboru majetko-právního  
Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Eva Klanicová**

se sídlem: Příkrá 6952, 760 01 Zlín  
IČO: 68759185  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
č. ú.: [REDAKCE]  
tel.: [REDAKCE]  
e-mail: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tento dodatek:

**A.**  
**Preambule**

1. Na základě kupní smlouvy ze dne 03.05.2022 pronajímatel nabyl od původních vlastníků spoluvlastnický podíl o velikosti id. 24/3000 stavby občanské vybavenosti č.p. 1342 (objekt K-3), postavené na pozemku parc. č. st. 2554 zastavěná plocha a nádvoří, obec a k. ú. Otrokovice, který odpovídá výlučnému reálnému užívání nebytového prostoru umístěného v 1. nadzemním podlaží stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že celé znění stávající smlouvy se ruší a nahrazuje se následovným zněním:

„I.  
**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostoru sloužící k podnikání o celkové výměře 13,80 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí domu č.p. 1342, nám. 3. května, Otrokovice, stojící na pozemku parc. č. st. 2554 v k. ú. Otrokovice, a to prostory kanceláře – 13,80 m<sup>2</sup> (*dále jen prostory*) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.  
**Účel nájmu**

1. Prostory dle čl. I odst.1 bude nájemce využívat k účelu: **provozování kanceláře.**
2. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorách je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
3. Nájemce potvrzuje, že pronajaté prostory a jejich stav jsou mu známy a že vyhovují smluvnímu účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce je oprávněn prostory užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání prostor k jiným účelům bez tohoto předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

### III.

#### Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši Kč 4 000,- za měsíc.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok.
3. Měsíční předpis úhrady nájemného prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **5 458 Kč**.
4. **Měsíční úhrady nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000130 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemné a zálohy na služby za květen 2022 ve výši 4 583 Kč byly uhrazeny dne 12.05.2022 na účet pronajímatele. Nájemné a zálohy na služby za červen 2022 ve výši 4 583 Kč byly uhrazeny dne 13.06.2022 na účet pronajímatele.
6. Finanční kauci ve výši měsíčního nájemného, tj. částku ve výši 4 000 Kč uhradí nájemce před podpisem tohoto dodatku pronajímateli na účet uvedený v čl. III odst. 4 tohoto dodatku, **VS 7310000021**.
7. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31. 7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
8. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.
9. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
10. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1. 4. příslušného roku. Nový výpočtový list se předává nájemci osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevezme poštovní zásilku s výpočtovým listem do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje výpočtový list za doručeny nájemci.

### IV.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany.
3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato doba platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba v tomto případě bude 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen v den ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení. Právo pronajímatele na úhradu škody tímto není dotčeno.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
  - a) Oznamit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
  - b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl se smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
  - c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
  - d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
  - e) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
  - f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání a to na vlastní náklady a počítat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.
3. **Nájemce je oprávněn:**
  - a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
  - b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor přenechán do podnájmu.
  - c) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

## VI.

### Ostatní ujednání:

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou nájemcem placeny zálohově.
  - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TUV bude prováděno 1x ročně dle platných právních předpisů (vyhláška č. 405/2015 Sb., v platném znění, vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění, popř. předpisy je nahrazující). Spotřeba TUV ze sociálního zařízení, umístěného mimo pronajímané prostory, bude poměrně rozdělena mezi všechny uživatele prostor v přízemí domu čp. 1342.
  - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody ze sociálního zařízení, umístěného mimo pronajímané prostory, bude poměrně rozdělena mezi všechny uživatele prostor v přízemí domu čp. 1342.
  - c) Vyúčtování záloh na úklid společných prostor bude prováděno 1 x ročně dle skutečných nákladů.

- d) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1x ročně. Skutečné náklady budou pronajímatelem rozděleny poměrně dle užívané plochy mezi všechny uživatele prostor v domě čp. 1342.
  - e) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
  - f) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
  4. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje provoz a údržbu vodoměrů a jejich cejchování výměnným způsobem a umožní pronajímateli přístup ke kontrole a k odečtu vodoměrů studené a teplé vody (Cejchování vodoměrů - teplá voda - 5 roků, studená voda - 5 roků).
  5. Při výměně nebo při cejchování vodoměrů je nájemce povinen nahlásit pronajímateli konečný a počáteční stav na měřidlech.
  6. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujičích životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
  7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
  8. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak písemnosti pronajímatele, určené nájemci, se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
  9. Finanční kauce uvedená v čl. III odst. 6 této smlouvy ve výši **4 000 Kč** bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemcem a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z této smlouvy. Bude-li kauce v souladu s touto smlouvou po dobu jejího trvání Pronajímatelem částečně či zcela vyčerpána, zašle o tom pronajímatel nájemci písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše. Nájemce je povinen výzvě Pronajímatele dle předchozí věty vyhovět a příslušnou částku v uvedené lhůtě uhradit na účet uvedený v čl. III odst. 4 této smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.“

## **B.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Přílohou a nedílnou součástí tohoto dodatku je výpočtový list. Změny a doplňky tohoto dodatku mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Dodatek se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a tento dodatek včetně původní smlouvy tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tento dodatek včetně všech jejích příloh a původní smlouvy správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření tohoto dodatku. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tento dodatek a ostatní dotčené

dokumenty byly v registru smluv uveřejněny v jejich plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.

6. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření tohoto dodatku schválila Rada města Otrokovice dne 29.06.2022 usnesením č. RMO/11/12/22.

Příloha č. 1      Specifikace předmětných nebytových prostor  
Příloha č. 2      Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor  
Příloha č. 3      Výpočet přepočtené otopné plochy a ceny za služby spojené s užíváním prostor

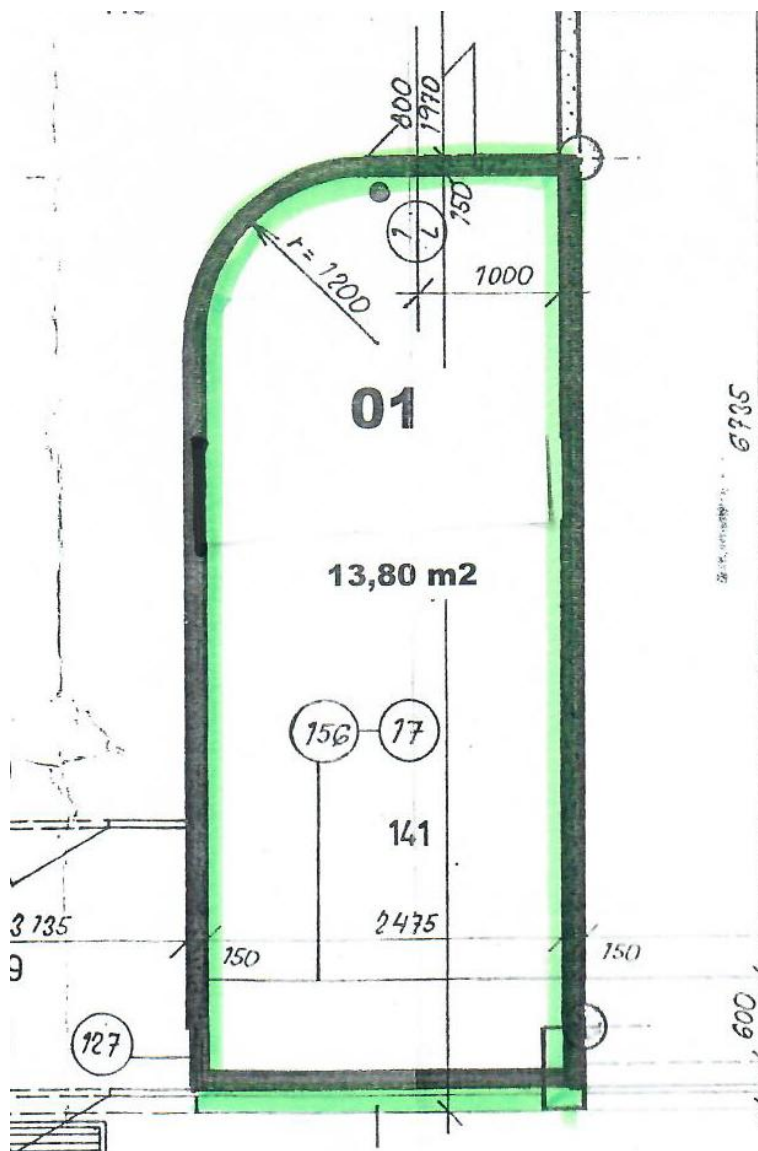
V Otrokovicích dne 30.06.2022

V Otrokovicích dne 30.06.2022

.....  
pronajímatel  
**město Otrokovice**  
Bc. Hana Večerková, DiS.  
starostka města

.....  
nájemce  
**Eva Klanicová**

Příloha č. 1 Specifikace předmětných nebytových prostor



*předmět nájmu*

## Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

Místnosti			podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m <sup>2</sup> /	cena 1 m <sup>2</sup> /rok	
1.	prostory prodejny	1,3	13,80	3478,26	
<b>Celkem základní nájemné za užívání prostor</b>			<b>13,80</b>		<b>48 000 Kč</b>
<b>Měsíční základní nájemné za užívání prostor</b>					<b>4 000 Kč</b>

## Výpočet přepočtené otopné plochy

$$\text{prodejna} \quad 13,80 \times 1,30 = 17,94 \text{ m}^2$$

Přepočtená otopná plocha c e l k e m: zaok. 17,90 m<sup>2</sup>

## Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	11 004
Záloha na dodávku TUV	1 020
Záloha na vodné – stočné	1 704
Záloha na osvětlení společných prostor v domě	480
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	804
Fond údržby	480
Úklid	2 004
<b>Celkem zálohy na služby spojené s užíváním prostor</b>	<b>17 496 Kč</b>
<b>Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor</b>	<b>1 458 Kč</b>

<b>R o č n í</b>	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>65 496 Kč</b>
<b>M ě s í č n í</b>	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>5 458 Kč</b>