



SO 1200/0429/9

DODATEK č. 16

k nájemní smlouvě č. SMM 47/95 – DU ze dne 13. 1. 1995

Město Tábor, na adrese Městský úřad v Táboře, Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor
zastoupená Mgr. Martinem Maredou, místostarostou města
IČ: 00 25 30 14, DIČ: CZ00253014

dále jen pronajímatel

a

BYTES Tábor s.r.o. se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Klokoty, 390 03 Tábor
zastoupená jednatelem Ing. Ondřejem Semerákem
IČ: 62 50 25 73, DIČ: CZ62502573

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, 4796

Preambule

1. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že dne 13.01.1995 uzavřeli nájemní smlouvu, kterou změnili několika dohodami o změně nájemní smlouvy a dne 22.05.2006 se za účelem přehlednosti smlouvy dohodli na úplném znění nájemní smlouvy, ke kterému uzavřeli dodatek č. 1 ze dne 06.03.2007, dodatek č. 2 ze dne 31.03.2008, dodatek č. 3 ze dne 15.05.2008, dodatek č. 4 ze dne 24.02.2009, dodatek č. 5 ze dne 08.04.2010, dodatek č. 6 ze dne 6.10.2010, dodatek č. 7 ze dne 20.12.2010, dodatek č. 8 ze dne 24.02.2011, dodatek č. 9 ze dne 24.02.2012, dodatek č. 10 ze dne 18.05.2012, dodatek č. 11 ze dne 08.01.2013, dodatek č. 12 ze dne 07.03.2013, dodatek č. 13 ze dne 18.03.2019 a dodatek č. 14 ze dne 24.02.2020 a dodatek č. 15 ze dne 1.6.2020.

2. Smluvní strany se dohodly na uzavření tohoto dodatku č. 16, na základě kterého dochází v důsledku navýšení základního kapitálu nájemce o nepeněžitý vklad nemovitostí od 7.7.2022 k zúžení předmětu pronájmu u výměňkových stanic a ponížení sjednaného nájemného:

A/ Nově zní v článku II. bod 2.:

2. Objekt výměňkové stanice specifikovaný v příloze č. 7A s výměrou pronajaté plochy 44 m² a objekty výměňkových stanic a kotelen dle příloh č. 7B s celkovou výměrou pronajatých ploch 900,45 m².

B/ Nově zní v článku VI. bod 10

10. Za užívání objektu výměňkové stanice a objektů výměňkových stanic a kotelen, které jsou specifikovány v přílohách č. 7A a 7B této smlouvy sazbou zaokr. 294,811 Kč/m² ročně + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 265 463,- Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně.

C/ V příslušných člancích je upravena výše nájemného a nově splatnost nájemného.

Pro přehlednost je dále uváděno celkové nové znění nájemní smlouvy.

I.

Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem:

1. Areálu v Klokotech nacházejícího se se v katastrálním území Klokoty na pozemcích parc. č. 575/204, /205, /206, /207, /208, /209, /210, /211, /212, /213, /214, /215, /216, /217, /218, /219, /220, /224, /225, /226, /227, /228, /229, /231, /232, vč. na nich umístěných staveb administrativní budovy (včetně telefonní ústředny), vrátnice, skladových, dílenských a garážových objektů, zpevněných a nezpevněných venkovních ploch a vnějšího oplocení, vše zachycené na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen areál).
 2. Objektů výměňkových stanic a objektů k výměňkovým stanicím přilehlých, jejichž název, výměra, parc. č. pozemku a velikost pronajaté plochy tvoří obsah přílohy č. 7A a 7B.
- Všechny výše citované přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu:

1. V areálu Klokoty:
 - a) Budovu vrátnice umístěnou na parc. č. 575/209 obsahující vlastní vrátnici a jídelnu dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy o výměře 103,65 m².
 - b) Budovu maltárny umístěnou na parc. č. 575/212 o výměře 62 m².
 - c) Část skladovací haly umístěné na parc. č. 575/216 obsahující prostory užívané nájemcem dle přílohy č. 2 o celkové výměře 555 m².
 - d) Část budovy tepelného hospodářství a pomocných dílen na parc. č. 575/214 obsahující prostory užívané nájemcem dle přílohy č. 2 o celkové výměře 190 m².
 - e) Budovou dílen na parc. č. 575/218 a /219 obsahující prostory užívané nájemcem dle přílohy č. 2 o celkové výměře 197 m².
 - f) Veškeré kanceláře, chodby a příslušenství včetně telefonní ústředny v administrativní budově na parc. č. 575/210 užívané nájemcem dle přílohy č. 2 o celkové výměře kancelářských ploch 138,25 m² a 95,96 m² ploch chodeb a sociálního zařízení.

- g) Část nebytových prostor v budově na stp.č. 575/215 o výměře 13 m² v k.ú. Klokoty, za účelem kancelářských prostor.
 - h) Část nebytových prostor v budově na stp.č. 575/217 o výměře 72 m² v k.ú. Klokoty, za účelem garážování
 - i) Nebytové prostory v přízemí budovy č.p. 2418 na stp.č. 575/210 v k.ú. Klokoty, o celkové výměře 249,5 m² (kancelářské prostory a zázemí).
2. Objekt výměňkové stanice specifikované v příloze č.7A s celkovou výměrou pronajaté plochy 44 m² a objekty výměňkových stanic a kotelen dle příloh č. 7B , vše s celkovou výměrou pronajatých ploch 900,45 m².

Všechny výše uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

III.

Nájemce prohlašuje, že je mu stavebně technický stav pronajímaných prostor specifikovaných v čl. II. odst. 1 - 2 ke dni podpisu této smlouvy znám. Obě strany prohlašují, že pronajímané nemovitosti jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, když zároveň prohlašují, že podpisem, že podpisem této smlouvy nemovitosti v tomto stavu do nájmu předávají a přejímají.

IV.

1. Pronajímatel pověřuje nájemce správcovstvím areálu Klokoty, což obnáší tyto činnosti:
 - zajištění dodávky tepla a teplé užitkové vody do všech objektů a rozúčtování plateb za ně pro jednotlivé uživatele areálu,
 - zajištění ostrahy areálu,
 - zajištění svozu odpadů,
 - rozúčtování vodného a stočného jednotlivým uživatelům areálu a nákladů na odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací,
 - rozúčtování el. energie jednotlivým uživatelům areálu.
2. Nájemce je oprávněn spolu s pronajímatelem a ostatními uživateli areálu užívat společné prostory vstupu do administrativní budovy a přístupovou komunikaci mezi vrátnicí a administrativní budovou a další přístupové komunikace v areálu zakreslené na situačním plánu.
3. Parkování soukromých vozidel v areálu Klokoty je povoleno pouze mimo areál, uvnitř pouze výjimečně a se svolením správce. Parkování služebních vozidel je možné v areálu pouze na místech k tomu určených.

V.

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pro potřeby související se stanoveným předmětem podnikání. Nájemce může dát části pronajatého areálu do podnájmu jinému jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.

Nájemné za užívání pronajatých prostor se stanoví dohodou takto:

1. Za prostory specifikované v bodě II. odst. 1 písm. a, b, c) této smlouvy o celkové výměře 720,65 m² sazbou zaokr. 332,779 Kč/m² + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 239.817 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;
2. Za prostory specifikované v bodě II. odst. 1 písm. e) této smlouvy o celkové výměře 197 m² sazbou zaokr. 332,777 Kč/m² + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 65.557 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;
3. Za prostory specifikované v bodě II. odst. 1 písm. d) této smlouvy o výměře 190 m² sazbou zaokr. 391,074 Kč/m² + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 74.304 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;
4. Za prostory kanceláří v administrativní budově (bez přízemí) o celkové výměře 138,25 m² sazbou zaokr. 391,074 Kč/m² + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 54.066 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;
5. Za prostory chodeb a soc. zařízení v administrativní budově o celkové výměře 95,96 m² sazbou zaokr. 332,774 Kč/m² + DPH podle příslušné sazby daně, celkem 31.933 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;
6. Za prostory specifikované v čl. II. odst. 1 písm. g) o výměře 13 m² je nájemné ve výši zaokr. 391,769 Kč/rok/m² + DPH v platné výši, tj. celkem 5.093 Kč ročně + DPH v platné výši
7. Za prostory specifikované v čl. II. odst. 1 písm. h) o výměře 72 m² je nájemné ve výši zaokr. 337,125 Kč/rok/m² + DPH v platné výši, tj. celkem 24.273 Kč ročně + DPH v platné výši
8. Za prostory specifikované v čl. II. odst. 1 písm. i) o výměře 249,5 m² (přízemí administrativní budovy) je nájemné ve výši 91.271 Kč ročně + DPH v platné výši
9. Za užívání společných komunikací a jako podíl na nákladech spojených s jejich údržbou a se sečením zeleně dohodnutou částkou 23.587 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně;

Celkem za areál Klokoty od 01. 01. 2020 a dále = 609.901 Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně.

10. Za užívání objektu výměňkové stanice a objektů výměňkových stanic a kotelen, které jsou specifikovány v přílohách č. 7A a 7B této smlouvy sazbou zaokr. 294,811 Kč/m² ročně + DPH podle příslušné sazby daně, ***celkem 265 463,- Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně.***

Celkem za tepelné hospodářství od 07. 07. 2022 a dále 265 463,- Kč ročně + DPH podle příslušné sazby daně.

Celkové roční nájemné činí 875 364,- Kč, slovy(osm set sedmdesát pět tisíc tři sta šedesát čtyři korun českých) + DPH podle příslušné sazby daně (roční nájemné od 7.7.2022 a dále).

V nájemném není zahrnuta úhrada za dodávku elektrické energie, vodné, stočné a za dodávku tepla a teplé užitkové vody.

VII.

1/ Rok 2022

Vzhledem k zúžení předmětu nájmu a ponížení nájemného od 7.7.2022 na 875 364,- Kč/ročně + DPH se smluvní strany dohodly na vrácení části nájemného ve výši 124 636,- Kč + DPH (pozn. část nájemného ve výši 1 000 000,- již uhradil nájemce a roční nájemné činí nově 875 364,-, rozdíl činí 124 636,-) a to do 30 dnů po uzavření tohoto dodatku na účet nájemce.

2/ Rok 2023 a dále

Splatnost, inflace

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné pololetně, ve výši 1/2 celkového ročního nájemného, vždy do 5. dne v měsíci červnu a do 5. dne v měsíci prosinci daného kalendářního roku na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného může být upravována v ročních intervalech o oficiálně uznaný index vývoje životních nákladů, vyhlášený Českým statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné počínaje 1. lednem každého roku, případný doplatek vyrovná nájemce spolu s nejbližší platbou nájemného.
3. Úpravu nájemného provede pronajímatel po vyhlášení indexu vývoje životních nákladů Českým statistickým úřadem a o změně nájemného vyrozumí nájemce. Neučiní-li tak nejpozději 1. měsíc po jeho vyhlášení, zůstává v platnosti cena původní.

VIII.

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat běžné opravy a údržbu pronajatých prostor dle čl. II na svůj náklad.
2. Stavební změny a jiné úpravy, které mají charakter technického zhodnocení, rekonstrukce a modernizace (dále jen tech. zhodnocení) může nájemce v pronajatých prostorách provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Toto tech. zhodnocení si bude samostatně odepisovat nájemce, pokud se obě strany nedohodnou jinak.
3. V případě, že si tech. zhodnocení bude odepisovat nájemce, tento se zavazuje předložit pronajímateli soupisy provedeného tech. zhodnocení vždy do 31.01. následujícího roku, v cenách vč. DPH, a přiložit k těmto soupisům kopie faktur a dokladů o jejich úhradě (např. výpisy z bankovních účtů).
4. Nájemce se zavazuje při užívání pronajatých prostor a ploch dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy, nájemce se zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických, plynových či tepelných rozvodů v souladu s platnými předpisy, dále se zavazuje provádět zimní údržbu chodníků přilehlých k nemovitostem specifikovaným v příloze č. 7. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory specifikované v bodě II. smlouvy jsou pronajímatelem pojištěny proti škodám způsobených živelnou událostí a vodou z vodovodního zařízení.

IX.

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 1995.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět z důvodu hrubého porušení podmínek této smlouvy nájemcem. Na toto porušení je povinen pronajímatel nájemce písemně upozornit a poskytnout nutnou dobu k nápravě, jinak je výpověď neplatná.
3. Hrubým porušením této smlouvy se rozumí neplacení nájemného po dobu nejméně šesti měsíců, neplnění udržovacích povinností a užívání pronajatých nemovitostí v rozporu se smlouvou.
4. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

X.

1. Obě strany prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen na základě jejich svobodné a vážné vůle a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že tento dodatek byl schválen Radou města Tábora dne 3.10.2022 usnesením č. 3906/75/2022.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží 2 paré.
4. Nedílnou součástí dodatku jsou přílohy č. 1 až 7.

V Táboře dne 4.10.2022

Za město Tábor

Za BYTES Tábor s.r.o.

.....
Mgr. Martin Mareda
místostarosta města

.....
Ing. Ondřej Semerák
jednatel



50 m

1 : 1 499

Ortofoto: © TopGis, Katastr. © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Příloha č. 7 – 7A

označení	pozemek	ulice	Výměra m²	poznámka
kotelna K12	2425/1 k.ú. Tábor	Fügnerova	44	Kotelna přiřazena k objektu čp. 2211

Příloha č. 7 – 7B

Plocha výměňkových stanic a kotelen v domech ve správě BYTES Tábor s.r.o.

Označení	Ulice, č.p.	výměra	Poznámka
VS 10	Kvapilova 2100	57,40 m ²	
VS 11	Dukelských bojovníků 2082	116,65 m ²	
VS 13	Kvapilova 2120	55,76 m ²	
VS 14	Vančurova 2202	128,85 m ²	
VS 15	Kvapilova 2109	82,8 m ²	
VS 16	Kvapilova 2124	43,32 m ²	
VS 18	Vančurova 2575	27,6 m ²	
	CELKEM VS	512,38 m²	

Označení	Ulice, č.p.	výměra	Poznámka
K 6	Převrátilecká 311	20,0 m ²	
K 9	Roháčova 1990	17,4 m ²	
K 10	Střelnická 226	19,27 m ²	
K 12	Fügnerova 2211	185,09 m ²	
	CELKEM K	241,76 m²	

Kotelny v budovách MěÚ (PK)

Označení	Ulice, č.p.	výměra	Poznámka
K 2	Žižkovo náměstí 11	25,25 m ²	
K 4	Žižkovo náměstí 4	49,34 m ²	
K 7	Žižkovo náměstí 7	27,72 m ²	
	CELKEM PK	102,31 m²	

CELKEM VS + K + PK 856,45 m²