

**Dodatek č. 13/2022
k Nájemní smlouvě ze dne 25.3.1996
(WD 5/549/506)**

Magistrat města HK

Doručeno: 20.10.2022

MMHK/193894/2022

listy: 2

přílohy:

druh:

li/av:



mmhkes861e1bf2

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel:**
Statutární město Hradec Králové
se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
IČ: 00268810; DIČ: CZ00268810; plátce DPH
zastoupené Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací,
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové,
zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
(dále jen „pronajímatel“)

2. **Správce:**
Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupená Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace,
IČ: 64811069; DIČ: CZ64811069; plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové
v oddíle Pr., vložka 51
bankovní spojení: KB Hradec Králové
číslo účtu: 27-315020217/0100
ID datové schránky: rkyk8m9
E-mail: info@snhk.cz
(dále jen „správce“)

3. **Nájemce:**
Pod Strání, s.r.o.
se sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3 – Žižkov
zastoupená Radkem Řehákem, jednatelem
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 92572
IČ: 64254127, DIČ: CZ64254127, plátce DPH
bankovní spojení: ██████████
číslo účtu: ██████████
ID datové schránky: a69ttur
Tel.: 608 446 923
(dále jen „nájemce“)

Preambule

U Nájemní smlouvy (WD 5/549/506) ze dne 25.3.1996 (dále jen „smlouva“) prostoru sloužícího podnikání č. 506 v ulici M. Horákové v Hradci Králové v domě čp. 549 o celkové ploše 1176,82 m² za účelem provozování **rychlého občerstvení, restaurace s pivnicí, denní a noční vinárny** se na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2021/1536 ze dne 7.12.2021 mění v čl. V. bod 2. (změna inflační doložky) a dále na základě Rady města Hradec Králové č. RM/2022/1184 ze dne 20.9.2022 (zveřejněno na úřední desce Magistrátu města od 22.9.2022 do 10.10.2022) mění čl. I., čl. V. bod 1. 2., a doplňuje takto:

A.

čl. I. smlouvy se z důvodu rozšíření podlahové plochy o část střechy mění takto:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedený prostor sloužící k podnikání č. 506 o celkové ploše 1 176,82 m² a část střechy o celkové ploše 407,2 m² (na fotovoltaickou elektrárnu o výkonu 80 kWp) nacházející se v ulici Milady Horákové

č.p. 549 v Hradci Králové (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“). Pronajímatel touto smlouvou přenechává uvedený prostor nájemci k užívání za podmínek níže uvedených a za účelem provozování **rychlého občerstvení, restaurace s pivnicí, denní a noční vinárny a střechu pro provoz fotovoltaické elektrárny.**

2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat pro jiný, než v této smlouvě výslovně sjednaný účel. Změnit výše ujednaný účel nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.

čl. V. bod 1. a bod 2. smlouvy se mění takto:

1. Nájemné za užívání první části prostoru o ploše 1176,82 m² se stanoví dohodou ve výši 554,59 Kč/m²/rok bez DPH, tj. 652 652,- Kč/rok, slovy: šestsetpadesátdvatisícšestsetpadesátdva korun českých. Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem prostoru bude připočteno DPH v základní sazbě dle platné legislativy. Měsíční nájemné včetně DPH činí 65 809,- Kč. Nájemné se zaokrouhluje na celé koruny směrem dolů.

Nájemné za užívání druhé části prostoru (část střechy) o ploše 407,20 m² se stanoví dohodou ve výši 48 000,- Kč/rok bez DPH, slovy: čtyřicetosttisíc korun českých. Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem prostoru bude připočteno DPH v základní sazbě dle platné legislativy. Měsíční nájemné včetně DPH činí 4 840,- Kč. **Nájemce provede první úhradu zvýšeného nájemného (za střechu) podle tohoto dodatku v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla provedena kolaudace fotovoltaické elektrárny, nejdříve však za měsíc leden 2023.**

Od 1.1.2023 celkové měsíční nájemné včetně DPH činí 70 649,- Kč, není-li výše uvedeno jinak.

Pro účely uplatnění DPH se za datum uskutečnění zdanitelného plnění považuje den skutečné platby, pokud nastane dřív, nebo poslední den účetního období.

2. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěného dle Českého statistického úřadu. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. letech, nedojde ke zvýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. roky, podle tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o součet míry inflace za roky, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za 5 uplynulých let. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

B.

Odbor správy majetku města, jako zástupce vlastníka objektu, souhlasí s výstavbou fotovoltaické elektrárny dále jen „FVE“ o výkonu 80 kWp na části střechy objektu Milady Horákové 549 (nad prostorem č. 506, ve kterém nájemce provozuje restaurační zařízení). Jedná se o umístění 187 kusů solárních panelů upevněných na hliníkovou konstrukci volně stojící na betonových patkách na ploché střeše objektu za těchto podmínek:

- nájemce musí před zahájením realizace předložit správci k odsouhlasení chybějící části (detaily) projektové dokumentace, především odborné posouzení přípustnosti osazení betonových patek přímo na střešní fóliovou krytinu (vyjádření, že tento postup nepoškodí fólii) včetně výkresu (řez střechou a patkou), způsob napojení na stávající elektroinstalaci, plán organizace výstavby a nutné související úpravy v objektu
- zatížení střechy nesmí být vyšší než uvažuje předložené vyjádření inženýra statika

- kačírek, který je nyní na střeše, bude vždy před osazením betonové patky odhrnut a následně prokazatelně zcela odstraněn ze střechy, tj. nebude rozhrnut na zbývající ploše střechy
- veškeré práce, dodávky i následná ekologická likvidace dožilého zařízení budou provedeny na vlastní náklady nájemce
- za případné poškození objektu, především střešní krytiny, realizací FVE ručí nájemce a musí zajistit opravu po konzultaci se správcem. Veškeré náklady s tím související jdou na vrub nájemce
- způsob realizace a provedení úprav bude probíhat v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a dle platných technických norem a předpisů
- veškeré práce budou provedeny odbornou firmou. Kde je požadována zvláštní způsobilost, budou práce provedeny pracovníky s příslušným oprávněním a kvalifikací
- na provedené úpravy rozvodů elektrické instalace bude nájemcem zajištěna revizní zpráva s kladným výsledkem a revizní zpráva kontroly hromosvodu
- veškeré odpady během úprav budou neprodleně a prokazatelně likvidovány podle platných předpisů a nezávadným způsobem
- v případě havárie střechy, nutné údržby, případně pokud orgán města rozhodne o technickém zhodnocení budovy (střechy), bude nájemce povinen poskytnout součinnost a umožnit opravu, údržbu či technické zhodnocení budovy a nebude požadovat po vlastníkově objektu úhradu nákladů spojených v souvislosti s poskytnutím takovéto součinnosti, takové platby a náhrady nebude nájemce oprávněn požadovat ani za trvání nájmu
- v případě ukončení nájemní smlouvy bude nájemce povinen FVE odstranit a uvést střechu do původního stavu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak
- nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani vydání bezdůvodného obohacení či jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti, resp. předmětu nájmu – takové platby a náhrady nebude nájemce oprávněn požadovat ani za trvání nájmu, ani po skončení nájmu
- dokončení úprav bude nahlášeno správci objektu SNHK – středisko správy městských domů a bude sjednán termín prohlídky provedených prací a nájemce předá správci kopie provedených revizí, dokumentaci skutečného provedení, stanoviska dotčených orgánů, rozhodnutí stavebního úřadu (bude-li vydáno), a další důležité dokumenty související s realizací úprav
- nájemce je oprávněn si technické zhodnocení odepisovat dle zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění.

C.

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

2. Smluvní strany prohlašují, že na tento dodatek se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
3. Tento dodatek vstupuje v platnost dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním dodatku č.13 ke smlouvě v plném znění (včetně všech příloh).
5. Smluvní strany prohlašují, že dodatek č.13 ke smlouvě neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním dodatku č.13 ke smlouvě (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek v registru smluv.
6. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
 - identifikace smluvních stran:
 - Statutární město Hradec Králové** se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČO: 00268810, ID: bebb2in;
 - **Správa nemovitostí Hradec Králové**, příspěvková organizace, se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové, IČO: 64811069, ID: rkyk8m9;
 - **Pod Strání, s r.o.**, se sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, IČO: 64254127, ID: a69ttur;
 - vymezení předmětu dodatku: v ulici M. Horákové 549, Hradec Králové,
 - cena 4 785 077,20 Kč bez DPH
 - datum uzavření dodatku: datum podpisu dodatku poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
7. Ostatní ujednání smlouvy zůstávají nedotčená.
8. Smluvní strany si dodatek přečetly a souhlasí s jeho obsahem, což stvrzují svými podpisy.
9. Dodatek smlouvy je vyhotoven ve třech stejnopisech, každý o síle originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne

18. 10. 2022

Pronajímatel:

18. 10. 2022

Nájemce:

Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Pod Strání, s.r.o.
Radek Řehák, jednatel

Správce:

18. 10. 2022

Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Vypracovala: Davidová