

**Dodatek č. 1 ke smlouvě
č. 334/01/09**

o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,

uzavřený mezi níže uvedenými smluvními stranami:

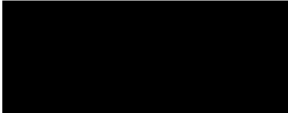
město Otrokovice

se sídlem:	nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice
IČ:	00284301
DIČ:	CZ00284301
zastoupené:	Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
zást. ve věcech technických:	Mgr. Jaroslava Zimáková, vedoucí odboru majetku Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

TASS agency s.r.o.

se sídlem	č. p. 399, 763 02 Tečovice
IČ:	08202575
zastoupené	Václavem Vrzalou, jednatelem společnosti
bankovní spojení:	
č. ú.:	
tel.:	
e-mail:	tass@tass.cz

(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**

Smluvní strany uzavřely dne 28.06.2019 Smlouvu o postoupení smlouvy č. 334/01/09 o nájmu nebytových prostor a úhradách služeb spojených s jejich užíváním (dále jen „Smlouva“). Smluvní strany se dohodly na změnách Smlouvy týkající se změny výměry a umístění pronajímaných prostor v 2. nadzemním podlaží objektu č. p. 1342, na navýšení nájemného a na rozšíření účelu nájmu, s tím, že dosavadní obsah smlouvy nahrazují v plném rozsahu následujícím zněním:

„čl. I
Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře **130,80 m²** nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 1342, nám. 3. května, Otrokovice, která stojí na pozemku parc. č.st. 2554 v k. ú. Otrokovice, a to prostory: místnost č. 232.1a o výměře 65,40 m² a místnost č. 232.1b o výměře 65,40 m² (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.

čl. II Účel nájmu

1. Prostory dle čl. I odst. 1 této smlouvy (místnost č. 232.1a) bude nájemce využívat k účelu: **reklamní služby pro firmy a veřejnost**. V prostorech dle čl. I odst. 1 této smlouvy (místnost č. 232.1b) je nájemce oprávněn provést stavební úpravy a rekonstrukci tak, aby mohly být tyto na základě kolaudačního souhlasu, vydaného příslušným stavebním úřadem, užívány k účelu: **provozování solárního studia**. O termínu vydání povolení stavebních úprav, pokud budou potřeba, a doručení rozhodnutí o změně užívání prostor (kolaudačního souhlasu) je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat do 5 kalendářních dní po doručení těchto rozhodnutí/souhlasu.
2. Pronajaté prostory bude nájemce využívat ke smluvenému účelu v období od prvního dne následujícího po vydání kolaudačních souhlasů k účelům užívání dle čl. II odst. 1 této smlouvy.
3. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavebně technickým účelem užívání pronajatých prostor, pronajímané prostory a jejich stav jsou mu známy a že vyhovují smluvnímu účelu užívání dle čl. II odst. 1 této smlouvy, a po provedení stavebních úprav a rekonstrukce pronajímatelem a nájemcem v souladu s čl. II odst. 1 této smlouvy jsou vhodné ke smluvnímu užívání dle této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy a rekonstrukci vnitřních částí prostor dle čl. II odst. 1 této smlouvy a rovněž veškeré další případné úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání této smlouvy provést, tak aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů. Náklady v rámci rekonstrukce budovy č. p. 1342 související se samotnou podstatou budovy, včetně řešení prostupu do střechy a požární klapky, stejně jako vyvedení přívodů vody, energií v rozsahu změn dle zápisu ve stavebním deníku, hradí pronajímatel, veškeré ostatní náklady v rámci změny vnitřních částí prostor, včetně akustické stěny pro dílčí odhlučnění provozu solárního studia, hradí nájemce. Náklady, které na tyto účely vynaloží pronajímatel, budou nájemci přeúčtovány samostatným daňovým dokladem a nájemce se zavazuje takto vyúčtované náklady pronajímateli uhradit.
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.

čl. III Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši **10 900 Kč** 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, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. 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 **20 468 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 7300000117 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. 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.
6. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést jednostranně změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.

7. 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.
8. 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 01.04. příslušného roku. Nový výpočtový list se předává nájemci osobně nebo se mu zasílá do datové schránky či poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevzme poštovní zásilku s výpočtovým listem, nebo si nevyzvedne zprávu doručovanou do datové schránky, platí dohoda smluvních stran o způsobu doručování písemností dle čl. VI. odst.8 tohoto dodatku.

čl. 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 lhůta 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 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 je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen po skončení 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 500 Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčeno.

čl. V Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním nebytových 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 budovy (prostor) a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
 - a) Oznámit 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 ve 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 počínat 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 výhradně 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, vydaným na základě písemné žádosti nájemce, přičemž je nájemce povinen a zavazuje se dodržet podmínky stanovené pronajímatelem, vzhledem k celkové revitalizaci budovy č. p. 1342 a požadavku pronajímatele na sjednocení vzhledu této veřejné budovy. Pronajímatel může souhlas odmítnout má-li pro to vážný důvod. V případě, že se pronajímatel nevyjádří k písemné žádosti nájemce do 2 měsíců od jejího doručení pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

čl. VI

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostorů spojeno.
2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TV 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 TV z pronajatých prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba TV ze sociálního zařízení umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 1342.
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody z pronajatých prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba studené vody ze sociálního zařízení, umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 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 budovy č. p. 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 platných právních předpisů.
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, hasičů, souhlas orgánů dozorujících 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. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že pokud nebude doručeno osobně oproti podpisu, využijí obě strany primárně doručování písemností do datové schránky druhého účastníka smlouvy s tím, že nepřihlásí-li se do datové schránky tato osoba ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. V případě, že by bylo doručováno v nezbytných případech prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, platí zákonná domněnka dojití dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. “

čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
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. Tento dodatek se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.09.2024, s tím, že nájemce je si současně vzhledem k probíhající rekonstrukci budovy č. p. 1342 výslovně vědom, že ke sjednanému účelu užívání dle čl. II. této smlouvy je oprávněn prostory užívat až po jejich kolaudaci. Do té doby je oprávněn užívat stávající pronajaté prostory dle smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku, že tento byl sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tento dodatek, včetně původní smlouvy, tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tento dodatek včetně všech jeho příloh a smlouvy správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tento dodatek byl v registru smluv uveřejněn v jeho plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
7. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 05.04.2024 do 22.04.2024.
8. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření tohoto dodatku schválila Rada města Otrokovice dne 29.05.2024 usnesením č. RMO/20/8/24.

Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor a výpočet přepočtené otopné plochy
Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním prostor

V Otrokovicích dne 30.05.2024

V Otrokovicích dne 17.06.2024

.....
Pronajímatel
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka města

.....
nájemce
TASS agency s.r.o.
Václav Vrzala
jednatel

Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

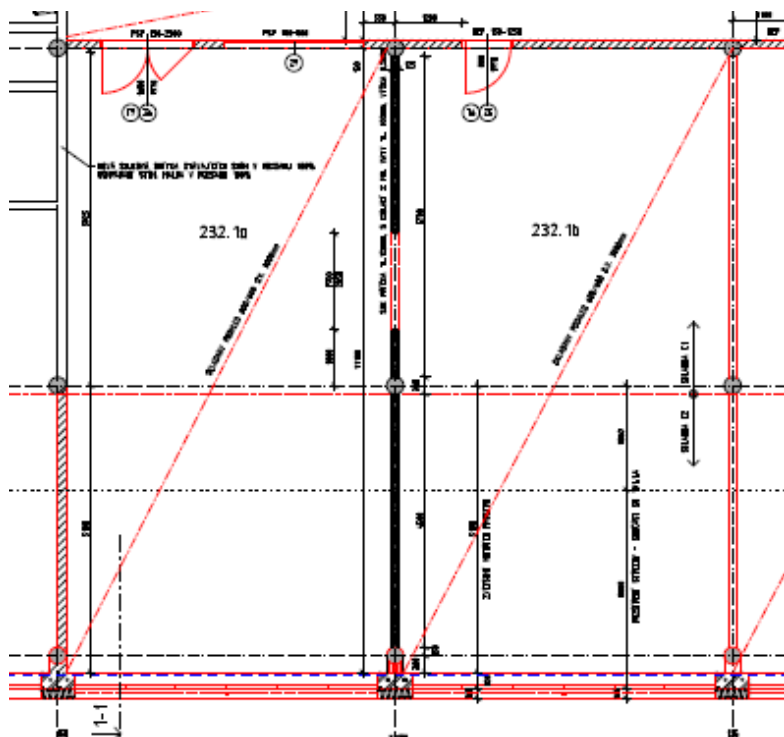
místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	počet míst.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m ² /	cena 1 m ² /rok	
232.1a	1	místnost	1,3	65,40	1 000,-	65 400,-
232.1b	1	místnost	1,3	65,40	1 000,-	65 400,-
Celkem základní nájemné za užívání prostor				130,80		130 800,-
Měsíční základní nájemné za užívání prostor						10 900,-

Výpočet přepočtené otopné plochy

místnost 1,3 x 65,40 = 85,02
 místnost 1,3 x 65,40 = 85,02

Přepočtená otopná plocha c e l k e m: 170,04 zaokr.: 170 m²

Předmět nájmu



Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	69 996,-
Záloha na dodávku TV	2 004,-
Záloha na vodné - stočné	2 004,-
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	7 008,-
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	8 004,-
Fond údržby	1 800,-
Podíl nákladů za výtah	9 000,-
Podíl nákladů za úklid spol. prostor v domě	15 000,-
Celkem zálohy na služby spojené s užíváním prostor	114 816,-
Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor	9 568,-

R o č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	245 616,--
M ě s í č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	20 468,--