

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

Smluvní strany:

IMMOTEL a.s.

se sídlem Praha 5, Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 150 00

IČ: 281 87 083, DIČ CZ28187083,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12642, jejímž jménem jedná Petr Čížek, předseda představenstva a Ing. Veronika Sirotňáková, místopředseda

[REDAKCE]
na straně jedné jako **Pronajímatel** (dále jen "**Pronajímatel**")

a

Česká pošta, s.p.

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

IČ 471 14 983, DIČ CZ47114983

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565

[REDAKCE]
adresa pro [REDAKCE]
06 Ostrava 1

na straně druhé jako **Nájemce** (dále jen "**Nájemce**")

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 1 (dále jen "**Dodatek č. 1**") ke Smlouvě o nájmu nemovitostí na adrese Okružní 1260, Frýdlant ze dne 31.03.2009 (dále jen "**Smlouva**");

I.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IV. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IV. odst. 1 Smlouvy, které zní:

„Nájem se sjednává na dobu určitou do 30. září 2016. Neprojeví-li žádná ze smluvních stran nejpozději do 6 měsíců před uplynutím nájemního vztahu písemnou formou nesouhlas s prodloužením nájemního vztahu založeného touto smlouvou, **prodlužuje se nájemní vztah automaticky o další tři (3) roky, tj. do 30. září 2019.** Prodloužení nájemního vztahu o další 3 roky dle tohoto bodu smlouvy může být uskutečněno pouze jednou.“

II.

Smluvní strany se dohodly na **snižování stávající výše nájemného, a to o 10%**. V souvislosti s touto dohodou se stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 1. Smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 1. Smlouvy, které zní takto:

„Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytových prostor uvedených v článku I odst. 2 této smlouvy nájemné ve výši **99.191,34 Kč** (slovy: devadesát devět tisíc sto devadesát jeden korun českých třicet čtyři haléřů) bez DPH čtvrtletně.

Nájemce se zavazuje platit za užívání části Pozemku o výměře 205,50 m² nájemné ve výši **15.414,- Kč** (slovy: patnáct tisíc čtyři sta čtrnáct korun českých) bez DPH čtvrtletně.

Čtvrtletní nájemné za Nebytové prostory pak činí **114.605,34 Kč** (slovy: sto čtrnáct tisíc šest set pět korun českých třicet čtyři haléřů). K nájemnému bude přičítáno DPH v zákonem stanovené výši.“

III.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 2. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 2. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli čtvrtletně částku **73.278,- Kč** (slovy: sedmdesát tři tisíc dvě stě sedmdesát osm korun českých) včetně DPH jako zálohovou platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor uvedená v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. a 2. V případě změny sazby DPH se přiměřeně upraví výše zálohové platby. Nová výše zálohové platby bude Nájemci oznámena doručením nového platebního kalendáře a Nájemce se zavazuje takto upravenou výši zálohové platby hradit. Pronajímatel rozepíše zálohové platby v platebním kalendáři podle jednotlivých služeb v zálohové platbě zahrnutých dle jejich daňového režimu ve vztahu k DPH. Tato záloha je splatná spolu s nájemným.“

IV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 6. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 6. Smlouvy, které zní:

„Výpočet vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytových prostor provede Pronajímatel tak, že

- a) v případě služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. vypočte na Nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech za tyto služby Pronajímatelem zaplacené za celou Budovu podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle této smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy,
- b) v případě služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 2. vypočte na Nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech za tyto služby Pronajímatelem zaplacené za celou Budovu, rozdělené na základní složku ve výši 40% a spotřební složku ve výši 60% (ve vyúčtování uvedeno jako „pohyblivá složka“), přičemž základní složka je vypočtena podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímatelných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy a spotřební složka podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci této smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy, pokud není domluveno jinak,

- c) v případě budoucí instalace měřičů za účelem měření odběru služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. až 2. odbíraných Nájemcem v Nebytových prostorách bude Nájemci vypočten náklad na spotřebu měřené služby na základě skutečné spotřeby Nájemce zjištěné z příslušných měřičů.“

V.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 7. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 7. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného a zálohových plateb hradit Pronajímateli čtvrtletně částku **96.706,25 Kč** (slovy: devadesát šest tisíc sedm set šest korun českých dvacet pět haléřů) bez DPH jako paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor uvedená v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 3. až 6. K této částce bude přičítána DPH v zákonem stanovené výši. Tato platba je splatná spolu s nájemným.“

VI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. písm. a) Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. písm. a) Smlouvy, které zní:

„Za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli částky dohodnuté v článku V. odst. 1. bodu 1., bodu 2. a bodu 7. této nájemní smlouvy, a to čtvrtletně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního čtvrtletí, na které je platba určena. Pro účely DPH bude na úhradu nájemného a paušálních plateb vystaven jako daňový doklad splátkový kalendář dle ustanovení § 31 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nový splátkový kalendář bude vystaven vždy ke dni 1.4. kalendářního roku. Na úhradu zálohových plateb bude pro účely DPH vystaven platební kalendář dle ustanovení § 31a zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě změny výše nájemného či paušální platby v souladu s čl. V. odst. 2. písm. f) této smlouvy bude vystaven nový splátkový kalendář, a to vždy ke dni 1.4. kalendářního roku, který bude doručen Nájemci formou písemného oznámení. Vystavením nového splátkového a platebního kalendáře zaniká platnost původního splátkového a platebního kalendáře s účinností od data účinnosti zvýšení nájmu.“

VII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. písm. c) Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. písm. c) Smlouvy, které zní:

„**Zálohovou a paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor**

VIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. písm. f) Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. písm. f) Smlouvy, které zní:

„Po ukončeném kalendářním roku 2014 budou nájemné a paušální platba jednou ročně vždy k 1.dubnu daného roku automaticky zvyšovány o roční míru inflace za předcházející kalendářní rok. Roční mírou

inflace se pro tyto účely rozumí inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok a publikovaná Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného a paušální platby se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.“

IX.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku VI. odst. 2. Smlouvy se doplňuje o nové písm. z), které zní:

„Nájemce je povinen v Nebytových prostorách strpět stávající umístění a provozování kabeláže komunikačního a napájecího vedení společnosti Telefónica Czech Republic, a.s.“

X.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku VI. odst. 2. Smlouvy se doplňuje o nové písm. aa), které zní:

„Na základě předchozí písemné žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen umožnit přístup do Nebytových prostor v souvislosti s umístěním, provozováním, opravami, údržbou nebo odstraněním kabeláže tohoto komunikačního a napájecího vedení nebo při přípravě projektové dokumentace ohledně tohoto komunikačního a napájecího vedení, a vždy však pouze za účasti zástupce Nájemce.“

XI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 1. Smlouvy, které zní:

„Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou na dobu určitou zanikne:

- a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán, příp. prodloužené dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy,
- b. písemnou dohodou smluvních stran,
- c. písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v této smlouvě.“

XII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 2. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 2. Smlouvy, které zní:

„Nájemce může vypovědět nájem Nebytových prostor pouze z následujících důvodů:

- a) jestliže Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytové prostory najal,
- b) jestliže se Nebytové prostory stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
- c) jestliže Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění Nájemce s výzvou k odstranění nedostatků.“

XIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 4. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 4. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel může vypovědět nájem (smlouvu) před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) Nájemce užívá Nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Nebytových prostorech, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Nebytových prostor;
- d) Nájemce přenechá Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
- e) Nájemce změnil v Nebytových prostorech předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
- f) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení této smlouvy;
- g) majetková situace nebo jednání Nájemce splňuje zákonné znaky úpadku, a to bez ohledu na to, zda na Nájemce byl podán insolvenční návrh.“

XIV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 5. věty druhé Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 5. větou druhou Smlouvy, která zní:

„V případě výpovědi z důvodu řádného a včasného neuhrazení některé z částek dohodnutých v článku V. této smlouvy je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem Nebytových prostor, pokud příslušná částka nebude uhrazena ani do 14 kalendářních dnů po doručení písemného upozornění na prodlení Nájemce zaslaného Nájemci ze strany Pronajímatele.“

XV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 6. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 6. Smlouvy, které zní:

„Výpovědní lhůta v případě výpovědi Pronajímatelem činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci s výjimkou výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku.“

XVI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 7. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 7. Smlouvy, které zní:

„V případě výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.“

XVII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku XI. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku XI. odst. 1. Smlouvy, které zní:

„Doručovací adresa Pronajímatele:
IMMOTEL a.s.



XVIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající Příloha č. 1 Smlouvy – Plány prostor – se ruší a zcela nahrazuje novou Přílohou č. 1 Smlouvy, jejíž obsah je uveden v Příloze č. 1 tohoto Dodatku č.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nahrazením stávající Přílohy č. 1 Smlouvy – Plány prostor – novou Přílohou č. 1 Smlouvy nedochází ke změně předmětu nájmu, a to ani jeho části. Tato změna je provedena pouze a jen z důvodu čitelnosti a přehlednosti dané přílohy.

XIX.

Smluvní strany se dohodly, že stávající Příloha č. 3 Smlouvy – Seznam služeb – se ruší a zcela nahrazuje novou Přílohou č. 3 Smlouvy, jejíž obsah je uveden v Příloze č. 2 tohoto Dodatku č.1.

XX.

Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změn.

XXI.

Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení a Pronajímatel dvě (2) vyhotovení.

XXII.

Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 1. října 2013.

XXIII.

Součástí tohoto Dodatku č. 1 jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Plány prostor a kopie katastrální mapy s vyznačením pronajaté části Pozemku

Příloha č. 2 – Seznam služeb

XXIV.

Obě smluvní strany prohlašují, že si Dodatek č. 1 před jeho podpisem přečetly, souhlasí s ním a uzavírají jej svobodně, vážně a bez výhrad, přičemž nejednají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho obě smluvní strany k Dodatku č.1 připojují své vlastnoruční podpisy:

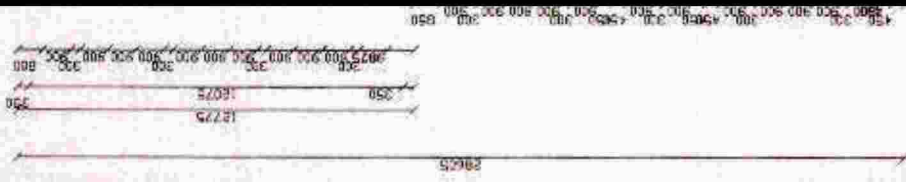
V Praze dne 30. září

Příloha č. 1 Dodatku č. 1

Plány prostor a kopie katastrální mapy s vyznačením pronajaté části Pozemku

Ústí nad Labem
datum 02/05
střed 1:100
mřížka
číslo výseku 2

investor *Stavby* *Kryštiny*
Radky Škvařov a.s., Okružní 3, Praha 3
TKB Frýdlant
podrobný plánovní - NP1



vypracoval Star M.	kresil Star M.	kontroloval Ing. Jozef Štefánik	DSTI s.r.o.
vojal Stáňala	obr. Ing. Jozef Štefánik	projektant Ing. Jozef Štefánik	Ústí nad Labem
investor TKB Frýdlant a.s., Okružní 5, Praha 1	TKB Frýdlant A.P.P.		datum 02/85
			skupok 1:100
			metrsko 1:100



Příloha č. 2 Dodatku č. 1

Seznam služeb

Plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Nebytových prostor tvoří tyto služby:

1. dodávka vody (vodné a stočné)
2. dodávka tepla/plynu
3. údržba:
 - údržba, opravy a servis všech společných prostor Budovy, včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů
 - údržba střech, fasád, vnitřních a vnějších konstrukcí Budovy
 - údržba elektroinstalací, rozvodů vody, kanalizace, ústředního vytápění, elektrických dveří, vrat a závor
 - prevence proti požáru – prevence PO a BOZP, revize a údržba hydrantů, hasicích přístrojů, požárních dveří apod.
 - údržba venkovních a zelených ploch, údržba zeleně a dekorací společných prostor
 - údržba vzduchotechniky, včetně kontroly požárních klapek
 - výtahy vč. revizí, servisu a odborných prohlídek
 - hromosvody vč. revizí a oprav
 - údržba, obsluha a oprava trafostanice
 - údržba, obsluha a oprava výměňkové stanice
 - servis a údržba veřejného osvětlení a dopravní signalizace
4. úklid:
 - čištění fasád vč. venkovních žaluzií, mytí oken ve společných prostorách, venkovní mytí oken
 - úklid venkovních prostor vč. zimního úklidu, posypových materiálů
 - úklid parkovacích ploch a společných prostor
 - likvidace komunálního odpadu z pronajatých prostor a společných prostor, vyjma úhrady poplatků, místních poplatků, příp. jiných plateb vybíraných obcí v souvislosti s komunálním odpadem
 - deratizace, dezinfekce, dezinfekce objektu
5. ostatní služby:
 - odměny odborných poradců a administrativní náklady vynaložené v souvislosti se správou Areálu
6. další služby, na kterých se Nájemce s Pronajímatelem dohodli