

D O D A T E K č. 3

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne
01.11.2014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.04.2019 a ve znění Dodatku č. 2 ze dne 25.3.2022
(dále také jen „Dodatek č. 3“)

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanoveními § 1901 a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi následujícími smluvními stranami:

1. Společnost DOFRA, s.r.o.

se sídlem Rožnovská 240, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ: 46577998, DIČ: CZ46577998
spisová značka: C 3414 vedená u Krajského soudu v Ostravě
jednající jednatelkou paní Kateřinou Fialovou
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
číslo účtu: 59002764/0600
kontaktní údaje: Kateřina Fialová - [REDACTED],
fakturace: [REDACTED]

jako „*pronajímatel*“ na straně jedné

a

2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
IČ: 41197518, DIČ: CZ41197518
kterou zastupuje Ing. Aleš Zbožínek, MBA, LL.M., ředitel Regionální pobočky Ostrava,
pobočky pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 1110200761/0710
kontaktní osoba: [REDACTED] – smluvní záležitosti,
[REDACTED] - provozní záležitosti
adresa pro doručování: VZP ČR, RP Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13, 702 00 Ostrava

jako „*nájemce*“ na straně druhé

t a k t o :

1. Pronajímatel a nájemce (právní předchůdce nájemce) uzavřeli 01.11.2014 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, ve znění pozdějších dodatků (dále také jen „*Smlouva*“), jejímž předmětem jsou prostory sloužící podnikání ve stavbě č. p. 240 – objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1438 m², zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 7564 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm. Tato Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se shodně dohodly na změně původně uzavřené Smlouvy, a to v části týkající se změny předmětu nájmu, a to zejména s ohledem na nájemcem požadované rozšíření předmětu nájmu a s ním spojené úpravy předmětu nájmu. Tímto Dodatkem č. 3 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání se předmětná Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 01.11.2014, ve znění pozdějších dodatků mění s účinností **od 01.03.2025** následovně:

1. **Článek I. - Předmět nájmu se mění tak, že znění dosavadního odstavce 1. až 3. se ruší a nahrazují se zněním novým takto:**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tj. stavby č. p. 240 - stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1438 m², zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 7564 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm (dále také stavba č. p. 240).
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory sloužící podnikání v III. nadzemním podlaží stavby specifikované v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to:

Vlastní prostory:

- místnost č. 3.13, o výměře podlahové plochy 18,79 m²,
- místnost č. 3.14, o výměře podlahové plochy 15,67 m².

Společné prostory:

- přístupové chodby, WC o výměře podlahové plochy 14,00 m².

3. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou tedy vlastní prostory o celkové podlahové ploše 34,46 m², a dále společné prostory o celkové podlahové ploše 14,00 m², celkem tedy prostory sloužící podnikání o podlahové ploše 48,46 m² (dále předmět nájmu).

2. Článek VII. – Stavební a jiné úpravy se mění tak, že znění dosavadního odstavce 1. až 5. se ruší a nahrazují se zněním novým takto:

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy (změnu pronajaté věci). Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je tento pronajímateli předložen v žádosti nájemce. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v předmětu nájmu prováděných pronajímatelem, je potřeba udělení písemného souhlasu nájemce. Takto prováděné opravy pronajímatelem mohou být vykonány jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V návaznosti na ujednání obsažené v článku VII. odst. 1 a 2 této smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že veškerá technická zhodnocení, která budou nájemcem provedena v souladu s touto smlouvou, je nájemce oprávněn odepisovat v souladu s platnými právními předpisy, když pronajímatel se zavazuje, že nezvýší o tyto výdaje vstupní cenu pronajatého majetku.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele. U změn na předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, může nájemce požadovat na pronajímateli náhradu odpovídající zvýšení hodnoty pronajatých prostor sloužících podnikání, pokud při vydání souhlasu k těmto úpravám podle článku VII. odst. 1. této smlouvy nebylo dohodnuto jinak. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou smluvních stran.
6. ***Pronajímatel a nájemce se dohodli na úpravách pronajatých prostor dle požadavku nájemce. Tyto úpravy spočívají ve vybudování uzavřeného prostoru (skříň z laminátu s uzamykatelnými dveřmi) za účelem umístění akustického RACKu v místnosti č. B3 14. Tyto specifikované úpravy budou provedeny pronajímatelem v dohodnutém termínu, a to do 28.02.2025, a předány nájemci k 1.3.2025. Úpravy budou realizovány prostřednictvím odborné firmy, kterou zajistí pronajímatel.***

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že celkové náklady na úpravy ve výši 10 648,- Kč vč. DPH budou hrazeny nájemcem formou zvýšeného nájemného po dobu 3 měsíců, počínaje dnem 1.4.2025.

3. Článek VIII. – Nájemné se mění tak, že znění dosavadního odstavce 1. až 7. se ruší a nahrazují se zněním novým takto:

1. V souladu s ustanovením článku V. odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Pronajímatel a nájemce dle této smlouvy se dohodli na smluvní výši stanoveného nájemného, a to následovně:

Vlastní prostory: 1 778,93 Kč za 1 m²/rok
Společné prostory: 1 482,12 Kč za 1 m²/rok

Vlastní prostory: 34,46 m² x 1 778,93 = 61 301,93 Kč
Společné prostory: 14,00 m² x 1 482,12 = 20 749,68 Kč

Nájemné za celý předmět nájmu tak činní částku zaokrouhleně 82 052,- Kč (slovy: osmdesát dva tisíc padesát dva korun českých) ročně. Nájemné na jedno čtvrtletí tak činí částku 20 514,- Kč (slovy: dvacet tisíc pět set čtrnáct korun českých).

3. Nájemné dle ustanovení článku VIII. odst. 2 této smlouvy bude hrazeno čtvrtletně ve výši **20 514,- Kč**, a to vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce čtvrtletí předem, na číslo účtu pronajímatele vedený u MONETA Money Bank, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, **číslo účtu: 59002764/0600**. První splátku nájemného odpovídající poměrné části za měsíc březen, je tak nájemce povinen zaplatit nejpozději do 10.3.2025. Zaplacením se rozumí připsáním příslušné částky odpovídající měsíčnímu nájemnému na výše uvedený účet pronajímatele, nebo dnem složení odpovídající částky v hotovosti k rukám pronajímatele, nebo jím pověřené osoby, a to na základě splátkového kalendáře - daňové dokladu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Splátkový kalendář bude vždy vystavován na období kalendářního roku.
4. **Smluvní strany se vzájemně dohodly na úpravě výše nájemného v období od 01.04.2025 do 30.06.2025, a to z důvodu úprav pronajatých prostor dle požadavku nájemce. Náklady spojené s těmito úpravami v celkové výši 10 648,- Kč vč. DPH budou připočteny k základnímu nájemnému.**

Toto navýšené nájemné bude hrazeno v rámci kvartální splátky nájemného za období 01.04.2025 – 30.06.2025. K této splátce bude vystaven pronajímatelem splátkový kalendář – daňový doklad, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude vystaven na období od 01.04.2025 do 30.06.2025.

5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se nájemce stane plátcem DPH nebo přestane být plátcem DPH je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od data změny z neplátce DPH na plátce DPH nebo z plátce DPH na neplátce DPH. V případě, že tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu všech škod, které mu tímto vzniknou, a to včetně z toho důvodu vyměřených penále správcem daně.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
7. Smluvní strany se dohodly a berou tedy na vědomí, že výše nájemného se bude po dobu trvání nájmu v roce **2025** a následně v dalších letech v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno, a to nejpozději do 31.03. příslušného kalendářního roku, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Případná změna výše nájemného pro rok 2025 a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok. Takto zvýšená sazba nájemného pak platí od 01.04. příslušného kalendářního roku a trvá po celý následný rok nájmu.

8. Pro případ, že bude v době platnosti této smlouvy zavedena jako zákonný platební prostředek evropská měnová jednotka Euro, je povinen nájemce ode dne zavedení nové evropské měnové jednotky (Euro) hradit své závazky v této měně, jako jediným zákonným platebním prostředkem. Současně je třeba vzít v úvahu převáděcí kurs stanovený zákonem k danému dni a totéž platí pro nárokované úroky.

3. *Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tento dodatek, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Dodatku č. 3 dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Dodatku č. 3 v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.*

Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech dodatku, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelněny.

Smluvní strany se dále dohodly, že tento dodatek zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění dodatku bude zaslána pronajímateli prostřednictvím datové schránky. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tento dodatek včetně všech příloh a metadat byl řádně v registru smluv uveřejněn. V případě, že dodavatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

4. *Ostatní ujednání původní smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 01.11.2014 ve znění pozdějších dodatků nedotčená, zůstávají beze změn a nadále v platnosti.*

5. *Tento Dodatek č. 3 se vyhotovuje ve 3 provedeních, všechna s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.*

6. *Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti okamžikem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.*

7. *Smluvní strany prohlašují, že obsah tohoto Dodatku č. 3 společně projednaly, mimo jiné se vzetím skutečností uvedených v Preambuli tohoto Dodatku č. 3 na vědomí, že v něm dosáhly úplné shody a že text Dodatku č. 3 představuje jejich skutečnou a vážně projevenou vůli. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že s veškerými ustanoveními tohoto Dodatku č. 3 zcela souhlasí, plně jim rozumí a nepožadují žádné jejich další vysvětlení. Na důkaz toho k němu připojují své podpisy.*

Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne

V Ostravě, dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Kateřina Fialová
jednatelka společnosti
DOFRA, s.r.o.

Ing. Aleš Zbožínek, MBA, LL.M.
ředitel Regionální pobočky Ostrava
pobočky pro Moravskoslezský,
Olomoucký a Zlínský kraj