

DODATEK Č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne 31.12.2021

který dnešního dne uzavřely následující smluvní strany:

1. **Pronajímatel:**

Základní umělecká škola Zlín

se sídlem Štefánikova 2987/91, 760 01 Zlín

zastoupená Mgr. Martinou Hnilíčkovou, ředitelkou

IČ: 00838926, DIČ: CZ00838926

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: 6132661/0100

(dále jen "pronajímatel")

a

2. **Nájemce:**

Buddy Praha s.r.o.

se sídlem Újezd 405/25, Malá Strana, 118 00 Praha 1

zastoupená Helenou Větršíkovou, jednatelkou

IČ: 02026830, DIČ: CZ02026830

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 214629

bankovní spojení: ČSOB a.s., číslo účtu: 274815995/0300

(dále jen "nájemce")

(pronajímatel a nájemce dále také jen jako „smluvní strany“)

Dne 31.12.2021 byla mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, na základě které má nájemce v nájmu prostory sloužící podnikání o celkové výměře 99 m² nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 2987, která je součástí pozemku st.p.č. 3414 v katastrálním území a obci Zlín (na adrese Zlín, Štefánikova 2987/91) a dále vnitřní zařízení pronajatých prostor.

Pronajímatel a nájemce se dnešního dne dohodli na tomto **dodatku č. 1** k výše uvedené smlouvě, kterým mění shora citovanou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 31.12.2021 (dále jen „Nájemní smlouva“) t a k t o :

Článek I.

Předmět dodatku

1.1 V článku IV. odst. 4.1 až 4.7 Nájemní smlouvy se na základě vzájemné dohody smluvních stran **původní text ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:**

4.1 *Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou.*

4.2 *Nájem předmětu nájmu je možné kdykoliv ukončit, jestliže se na tom smluvní strany dohodnou, a to dohodou uzavřenou v písemné formě.*

4.3 *Pronajímatel i nájemce mají právo nájem předmětu nájmu písemně vypovědět bez udání důvodu, a to v šestiměsíční výpovědní době.*

4.4 *Pronajímatel je dále oprávněn nájem založený touto smlouvou písemně vypovědět, a to v jednoměsíční výpovědní době, v kterémkoli z následujících případů:*

4.4.1 *porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, zejména (nikoli však výlučně) tím, že:*

a) *je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,*

b) *užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a neupustí od takového užívání ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem,*

c) *zřídí třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,*

d) *užívá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu (nebo jeho část) pro jiný účel, než je sjednaný v odst. 3.1 této smlouvy,*

- e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově a nájemce nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem,
 - f) provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu nebo jeho jednotlivých složek,
 - g) neprovádí řádně běžnou údržbu či drobné opravy předmětu nájmu ujednané v této smlouvě a nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem,
 - h) neprovádí řádně běžný úklid společných prostor Budovy dle odst. 5.16 této smlouvy, nebo
 - i) porušuje své povinnosti stanovené protipožárními, bezpečnostními či hygienickými předpisy nebo právními předpisy souvisejícími s činností provozovanou nájemcem v předmětu nájmu nebo porušuje kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 5.7 této smlouvy,
- 4.4.2 má-li být Budova odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- 4.4.3 je-li zrušeno, pozastaveno či jiným způsobem pozbude platnosti jakékoliv provozní nebo jiné správní povolení či rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy nezbytné k tomu, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat k ujednanému účelu nájmu uvedenému v odst. 3.1 této smlouvy nebo
- 4.4.4 je-li proti nájemci a jeho majetku zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení anebo je-li prohlášen úpadek nájemce ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, nebo je-li povolen způsob řešení úpadku nájemce nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce, anebo vstoupil-li nájemce do likvidace.
- 4.5 Pronajímatel má dále právo nájem založený touto smlouvou písemně **vypovědět v dvouměsíční výpovědní době** v kterémkoli z následujících případů:
- 4.5.1 je-li mezi ZUŠ Zlín, jako vypůjčitelem a Statutárním městem Zlín, jako vlastníkem Budovy a půjčitelem, uzavřena dohoda o skončení výpůjčky založené smlouvou o výpůjčce uvedenou v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jen „**Výpůjčka**“),
- 4.5.2 je-li Statutárním městem Zlín, jako vlastníkem Budovy a půjčitelem, ZUŠ Zlín, jako vypůjčitel, doručena výpověď smlouvy o výpůjčce uvedené v odst. 1.1 této smlouvy nebo
- 4.5.3 je-li ZUŠ Zlín, jako vypůjčitelem, Statutárnímu městu Zlín, jako půjčiteli, podána výpověď smlouvy o výpůjčce uvedené v odst. 1.1 této smlouvy.
- Smluvní strany se dále dohodly, že skončí-li Výpůjčka z jakéhokoli jiného důvodu či jakýmkoli jiným způsobem než jsou uvedeny shora v bodech 4.5.1 až 4.5.3 této smlouvy, nájem předmětu nájmu založený touto smlouvou zaniká ke dni skončení výše specifikované Výpůjčky.
- 4.6 Nájemce má právo nájem založený touto smlouvou písemně **vypovědět v jednoměsíční výpovědní době** porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti z této smlouvy vůči nájemci a nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané pronajímateli nájemcem.
- 4.7 Ve výpovědi podle odst. 4.4, 4.5 a 4.6 této smlouvy musí být uveden její důvod. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Proti výpovědi nejsou přípustné námitky; smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 obč. zák. se na jejich smluvní vztah nepoužije.
- 1.2 V článku V. odst. 5.16 Nájemní smlouvy se na základě vzájemné dohody smluvních stran **původní text ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:**
- 5.16 Nájemce se zavazuje každodenně provádět a hradit **běžný úklid** následujících společných prostor Budovy - WC invalidé, WC ženy, předsín WC ženy, WC muži, předsín WC muži, vše v 1.NP Budovy (v půdorysném plánu – příloze č. 1 označeny jako „místnosti č. 103, 104, 104a, 105, 106 a 106a“), které má nájemce právo spoluzívat v rozsahu dle odst. 2.5 této smlouvy.
- 1.3 V článku VII. odst. 7.1 Nájemní smlouvy se na základě vzájemné dohody smluvních stran **původní text ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:**
- 7.1 V souladu s odst. 5.2 této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v odst. 2.1 této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a činí **ročně 360.000,- Kč** (slovy: třistašedesát tisíc korun českých) **bez DPH** (tj. 3.636,36 Kč/m2/rok bez DPH při výměře 99 m2), což činí **30.000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých) **bez DPH za kalendářní měsíc.**
- K ujednanému nájemnému bude pronajímatelem vždy účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši, přičemž tuto daň se nájemce zavazuje uhradit.

- 1.4 V článku VII. odst. 7.4 Nájemní smlouvy se na základě vzájemné dohody smluvních stran **původní text ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:**

7.4 V ujednaném nájemném není zahrnuta cena za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru. **Pronajímatel v souvislosti s nájmem pronajatého prostoru zajistí po dobu nájmu pro nájemce poskytování těchto služeb za úhradu:** dodávku tepla, dodávku studené vody, odvádění odpadních vod do kanalizace, provoz vzduchotechniky, dodávku elektrické energie do společných prostor Budovy, úklid foyer umístěného v I. NP Budovy a další služby specifikované v odst. 7.5.2 této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek shora uvedených služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.

- 1.5 V článku VII. odst. 7.5 bodu 7.5.2 Nájemní smlouvy se na základě vzájemné dohody smluvních stran **původní text ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:**

7.5.2 Smluvní strany dále dohodly (s ohledem na ujednaný rozsah užívání společných prostor Budovy – viz vymezení v odst. 2.5 této smlouvy) na úhradě za následující služby: běžný úklid foyer umístěného v I. NP Budovy, dodávky a doplňování hygienických materiálů do společných prostor, osvětlení společných prostor, údržbu společných prostor, údržbu kotelny, malování společných prostor, provozování, revize a prohlídky, udržování, opravování a nahrazování mechanických, vytápěcích systémů, **formou paušální platby ve výši 1.500,- Kč bez DPH za měsíc** (dále jen „**paušální poplatek**“). Paušální poplatek se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, vždy společně s nájemným, tj. vždy **do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce**, za který je paušální poplatek placen, bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. jiný účet, který pronajímatel nájemci v budoucnu písemně sdělí, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury (daňového dokladu). K ujednanému paušálnímu poplatku bude vždy pronajímatelem účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši, přičemž tuto daň se nájemce zavazuje uhradit. Ujednané ceny služeb uvedených shora v tomto odst. 7.5.2 jsou paušální, bez ohledu na skutečnou výši úhrad pronajímatele za uvedené služby. Z tohoto důvodu smluvní strany nebudou provádět následná finanční vyrovnání podle skutečné výše úhrad pronajímatele za uvedené služby.

- 1.6 V článku VII. odst. 7.5 se za bod 7.5.2 Nájemní smlouvy na základě vzájemné dohody smluvních stran **vkládá nový bod označený číslem 7.5.3 tohoto znění:**

7.5.3 **Vodné a stočné ve společných prostorách Budovy, a to ve WC invalidé, WC ženy, předsín WC ženy, WC muži, předsín WC muži, vše v I. NP Budovy (v půdorysném plánu – příloze č. 1 označeny jako „místnosti č. 103, 104, 104a, 105, 106 a 106a“), bude pronajímatelem vždy měsíčně přefakturováno nájemci k zaplacení na základě dodavatelské faktury, a to v části podle spotřeby naměřené odpočtovými měřidly pro výše uvedené společné prostory. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli vyúčtovanou cenu za shora uvedené vodné a stočné ve společných prostorách specifikovaných v předchozí větě vždy měsíčně zpětně, převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. jiný účet, který pronajímatel nájemci v budoucnu písemně sdělí, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem se splatností čtrnáct (14) dnů ode dne jeho vystavení.**

- 1.7 V článku VII. se za odst. 7.7 Nájemní smlouvy na základě vzájemné dohody smluvních stran **vkládá nový odstavec označený číslem 7.8 tohoto znění:**

7.8 Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré výzvy k úhradě, daňové doklady k přijatým platbám i faktury (daňové doklady), kterými budou vyúčtovány pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s touto smlouvou, budou nájemci zasílány na jeho e-mailovou adresu: vetriskovahelena@seznam.cz. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně oznámit případnou změnu e-mailové adresy pro doručování účetních dokladů.

Článek II. Ostatní ujednání

- 2.1 Ostatní články a ujednání výše uvedené smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 31.12.2021, které nejsou dotčeny článkem I. tohoto dodatku, zůstávají beze změny.

Článek III.
Závěrečná ujednání

- 3.1 Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 3.2 Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti nabude dnem 1. 7. 2026.**
- 3.3 Smluvní strany jsou si plně vědomy, že tento dodatek podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku v jeho plném znění. Smluvní strany se dohodly, že bezprostředně po uzavření tohoto dodatku odešle pronajímatel tento dodatek správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
- 3.4 Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetli, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy stvrzují svůj souhlas s jeho obsahem, jakož i pravdivost údajů v něm obsažených.

Ve Zlíně dne 30. června 2026

Pronajímatel:
ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA ZLÍN
 Štefaníkova 2987/91
760 01 Zlín (2)
Zlín Tel. 577 210 008 IČO: 00838926
.....
Základní umělecká škola Zlín
Mgr. Martina Hniličková, ředitelka

Nájemce:

.....
Buddy Praha s.r.o.
zast. Helenou Větršíkovou, jednatelkou