

DODATEK č. 1

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9. 9. 2011
uzavřený mezi:**

Město Vsetín

se sídlem: Svárov čp. 1080, 755 01 Vsetín
zastoupené: Ivetou Táborskou, starostkou města
IČ: 00304450
DIČ: CZ00304450
Bank. spojení: ČSOB a.s., pobočka Vsetín, č.úctu.: 3400317/0300 – nájem
ČSOB a.s., pobočka Vsetín, č.úctu.: 1511697/0300 – služby

jako „pronajímatel“

a

Mgr. Ondřej Kovář, advokát

se sídlem: Dolní náměstí 1356, 755 01 Vsetín
IČ: 71471162
DIČ: CZ8105245874
Bank.spojení:

jako „nájemce“

Preambule

Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že mezi nimi byla dne 9.9.2011 uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor ve Vsetíně, Dolní náměstí 1356 (dále jen „smlouva“).
Tento dodatek se uzavírá z důvodu změny předmětu nájmu.

Čl. I

Smluvní strany se dohodly na změnách čl. II. odst. 1, čl. III. odst. 1, čl. IV. odst. 1-6, čl. VI. odst. 2 a čl. VII. odst. 7 smlouvy.

Čl. II. odst. 1 smlouvy se mění a nově zní:

(1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v č.p. 1356, Dolní náměstí, Vsetín, ve 2.NP budovy

nebytové prostory	výměra v m ²	sazba za 1m ² /rok	celkem v Kč
2.16 kancelář	18,73	1 850	34 651
2.17a kancelář	15,69	1 829	28 697
2.17b kancelář	20,86	1 829	38 153
kuchyňka - část	1,22	646	788
WC - TP	2,69	646	1 738
WC muži - část			
WC ženy - část			
chodba - část	6,56	646	4 238
CELKEM	65,75 m²		108 265 Kč

Celkem roční nájemné 108 265,- Kč

Čl. III. odst. 1 smlouvy se mění a nově zní:

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **108 265,- Kč** slovy (stoosmtisicdvěstěšedesátpět korun českých) ročně. Měsíční nájemné činí **9 022,- Kč** a je sjednáno jako dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH). Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (měsíční nájem), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 9 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce. Jednotlivá dílčí plnění se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele ČSOB a.s., pobočka Vsetín, č.úctu.:3400317/0300 – v.s. 21321356 do 15. dne daného kalendářního měsíce z titulu této smlouvy. Faktury – daňové doklady nebudou vystavovány.

S ohledem na termín sjednání tohoto dodatku se smluvní strany dohodly, že za období od 1.1.2012 do 29.2.2012 se zavazuje nájemce uhradit nájemné ve výši **12 101,- Kč** na účet pronajímatele do 10-ti dnů od podpisu tohoto dodatku.

Čl. IV. odst. 1-6 smlouvy se mění a nově zní:

Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit následovně:

- (1) **Úklid společných prostor**
bude přefakturován dle fakturace dodavatele služby a dle podílu pronajaté plochy.
Záloha na kalendářní rok se sjednává na **3 800,- Kč**
- (2) **Odvoz odpadu**
bude přefakturován na základě faktury dodavatele – Technické služby Vsetín a.s. a dle podílu pronajaté plochy.
Záloha na kalendářní rok se sjednává na **2 200,-Kč**
- (3) **Elektrická energie**
bude přefakturována na základě faktury dodavatele – společnosti ČEZ a dle podílu pronajatých prostor
Záloha na kalendářní rok se sjednává na **15 500,-Kč**
- (4) **Dodávka tepla a teplé užitkové vody**
bude přefakturována na základě faktury dodavatele – Zásobování teplem Vsetín a.s a dle odečtu poměrových měřidel.
Pronajatá plocha činí celkem 65,75 m².
Vytápěná plocha činí celkem 70,99 m² (vytápěná plocha je vypočtena z pronajaté plochy dle vyhlášky 372/2001 Sb.).
Záloha na kalendářní rok se sjednává na **21 100,- Kč**
- (5) **Vodné a stočné**
bude přefakturováno na základě faktury dodavatele Vodovody a kanalizace a.s. Vsetín a dle pronajaté plochy.
Záloha na kalendářní rok se sjednává na **1 400,- Kč**
- (6) Roční výše zálohy činí **44 000,- Kč** slovy (čtyřicetčtyřitisíce korun českých). Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně na základě vystaveného platebního kalendáře podle § 28 odst. 9 ZDPH. Splatnost záloh je nastavena k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele ČSOB a.s., č. ú. 1511697/0300, variabilní symbol 51891356. Platební kalendář vystaví pronajímatel nájemci nejpozději do 15. 12. předcházejícího kalendářního roku.

S ohledem na termín sjednání tohoto dodatku se smluvní strany dohodly, že nový platební kalendář bude nájemci doručen nejpozději do 10-ti dnů od podpisu tohoto dodatku.

Čl. VI. odst. 2 smlouvy se mění a nově zní:

- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
- a) dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy.
- V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající, má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení.

Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy nájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl.II odst. II.2 této smlouvy,
2. provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele,
3. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo zálohy či vyúčtování za služby spojené s nájmem.

Čl. VII. odst. 7 smlouvy se mění a nově zní:

- (7) V zájmu zajištění flexibilního fungování advokátní kanceláře je nájemce oprávněn poskytovat právo odvozeného užívání předmětu nájmu nebo jeho částí jinému subjektu (zejména spolupracujícím advokátovi, obchodním společností, občanským sdružením apod.) s tím, že v uzavřené smlouvě zakládající odvozené užívání:

- budou smluvní strany respektovat výši nájemného a nákladů na služby spojené s nájmem daného nebytového prostoru vyplývající z této nájemní smlouvy tak, že výše úplaty za realizaci práva odvozeného užívání a výše úhrady za služby spojené s tímto užíváním nebudou vyšší než výše nájemného dle této nájemní smlouvy resp. než výše úhrady za služby spojené s nájmem
- sjednaná výpovědní doba bude nejvýše dva měsíce

Nájemce zašle pronajímateli jedenkrát ročně, nejpozději k 31. 1. kalendářního roku, k rukám paní Ing. Ivany Hříbkové seznam všech subjektů, kterým v předchozím kalendářním roce poskytl právo odvozeného užívání předmětu nájmu.

Pronajímatel dále uděluje souhlas s tím, aby uživatelé nebytových prostor, kteří je budou užívat po dohodě s nájemcem na základě odvozeného užívacího práva, umístili do předmětu nájmu své sídlo. Toto právo trvá však nejdéle po dobu existence smlouvy zakládající takové třetí osobě právo odvozeného užívání.

Nájemce zajistí, aby nejpozději v den skončení nájemního vztahu bylo u všech subjektů, kterým bude případně poskytnuto právo odvozeného užívání, účinně zrušeno sídlo v domě č.p. 1356 a zajištěn výmaz údaje o sídle třetí osoby v domě č.p.1356 ve veřejných registrech.

Smluvní strany se dále dohodly, že kde čl. VII smlouvy mluví o místnosti č. 2.16, vztahují se tato ustanovení přiměřeně na celý předmět nájmu tak, jak je definován v tomto dodatku v čl. I odst.1.

Čl. II

- (1) Ostatní ujednání smlouvy zůstávají nezměněna.
- (2) Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.

- (3) Smlouva je platná podpisem všech smluvních stran a všichni zúčastnění se dohodli, že závazky vyplývající z této smlouvy platí od 1.2.2012.
- (4) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v době od 25.8.2011 – 12.9.2011. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas RM města Vsetín dne 15.12.2011, usnesením R/31/40.
- (5) Pronajímatel potvrzuje, že tento dodatek byl uzavřen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, a jsou splněny všechny podmínky pro jeho uzavření stanovené tímto předpisem (§ 41).

Ve Vsetíně dne...*14.2.2012*.....

Ve Vsetíně dne 15. 2. 2012

.....
za pronajímatele



.....
za nájemce

ADVOKÁT
Mgr. Ondřej Kovář, advokát
Dolní náměstí 1356, 755 01 Vsetín