

Dohoda o změně nájemce

Smluvní strany:

1) Česká pošta, s.p.

se sídlem:

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

IČ:

47114983

DIČ:

CZ47114983, plátec DPH

zastoupen:



 není ověřen
zapsán v obchodním rejstříku
bankovní spojení:

Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

korespondenční adresa:

Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava

dále též jako „pronajimatel“
nebo „první smluvní strana“

a

2) Vlastimil Matýsek

s místem podnikání:

Družstevní 720/21, 747 23 Bolatice

IČ:

74941062

DIČ:

není plátcem DPH

zapsán v živnostenském rejstříku
bankovní spojení:

Městského úřadu Kravaře dne 20.8.2009, č.j. ŽÚ/741-2009/133

dále též jako „dosavadní nájemce“
nebo „druhá smluvní strana“

a

3) MATES GYM, sportovní klub kulturistiky a fitness

se sídlem:

Hlučinská 195/24, 747 23 Bolatice

IČ:

22717421

DIČ:

není plátcem DPH

zastoupen:

Vlastimilem Matýskem, předsedou klubu

bankovní spojení:

variabilní symbol:

dále též jako „nový nájemce“
nebo „třetí smluvní strana“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

dohodu o změně nájemce

1.

- 1.1 První a druhá smluvní strana, tj. Česká pošta, s.p. jako pronajímatel a pan Vlastimil Matýsek jako dosavadní nájemce, mezi sebou dne 11.11.2011 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 90006683-0136/2011 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.9.2012 (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem jsou nebytové prostory o celkové výměře 177,67 m², nacházející se v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy na adrese Hlučinská 685/4, 747 23 Bolatice na pozemku parc.č. 536/3 v katastrálním území Bolatice.
- 1.2 Shora specifikovaná smlouva o nájmu nebytových prostor byla mezi účastníky uzavřena na dobu určitou od 15.11.2011 do 31.10.2016.

2.

- 2.1 Vzhledem ke skutečnosti, že nový nájemce má zájem vstoupit do práv a povinností dosavadního nájemce, stál se nájemcem shora specifikovaných nebytových prostor a provozovat zde stejnou činnost jako dosavadní nájemce, uzavřely mezi sebou všechny tři smluvní strany tuto dohodu o změně nájemce.
- 2.2 Smluvní strany této dohody o změně nájemce se dohodly, že uzavřením této dohody dojde ke změně v subjektech Smlouvy a to tak, že namísto dosavadního nájemce pana Vlastimila Matýska bude novým nájemcem nebytových prostor specifikovaných v čl. 1 této dohody a účastníkem Smlouvy sportovní klub kulturistiky a fitness MATES GYM.
- 2.3 Na základě této změny budou účastníky Smlouvy Česká pošta, s.p. jako pronajímatel a MATES GYM jako nájemce.
- 2.4 Pronajímatel se změnou Smlouvy v subjektu nájemce ve smyslu předchozího bodu 2.3 čl. 2 této Smlouvy výslovně souhlasí.
- 2.5 Smluvní strany konstatují, že změna se týká pouze subjektu nájemce, avšak všechna ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny. Nový nájemce tak vstupuje do práv a povinností dosavadního nájemce beze změny.
- 2.6 Mezi pronajímatelem a dosavadním nájemcem dojde ke dni uzavření této dohody k vypořádání jejich práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy, tj. k 31.12.2012.
- 2.7 Smluvní strany se dohodly, že ke dni podepsání této dohody dojde k předání a převzetí předmětu nájmu mezi dosavadním nájemcem a novým nájemcem, o čemž bude sepsán písemný protokol, v němž budou zaznamenány i stavy měřidel mědií.

3.

- 3.1 Tato dohoda se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.



- 3.2 Je-li jakékoliv ustanovení této dohody zcela nebo zčásti neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení. Lze-li toto ustanovení oddělit od této dohody jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, odporovatelnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 3.3 Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
- 3.4 Tato dohoda může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- 3.5 Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této dohody. Smluvní strany po přečtení této dohody prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážné míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 3.6 Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
- 3.7 Nedílnou součástí této dohody jsou následující přílohy:
a) Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 90006683-0136/2011 ze dne 11.11.2011, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.9.2012 vč. jejích příloh
b) Stanovy sportovního klubu registrované u MV dne 22.9.2011

V Praze dne 31.12.2012

V Bolaticích dne 21.12.2012

Red Zichka 12.

vedoucí odboru
administrativní správa nemovitosti
Česká pošta, s.p.

pronajímatel

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4 168
225 99 Praha 1
IČ: 47114983 DIČ: CZ47114983

[Handwritten signature]

dosavadní nájemce

[Handwritten signature]

MATES GYM

Družstevní 720/21
747 23 Bolatice
IČ: 22717421



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 90006683-0136/2011

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
IČ: 47114983
DIČ: CZ47114983, plátee DPH
zastoupen/jednající: [redacted] ředitelkou odboru
Administrativní správa nemovitosti
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
korespondenční adresa: [redacted]
Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava
dále jen „pronajimatel“

a

[redacted]
s bydlištěm a místem podnikání: Družstevní 720/21, 747 23 Bolatice
IČ: 74941062
DIČ: není plátcem DPH
zapsán v živnostenském rejstříku Městského úřadu Kravaře dne 20.8.2009,
č.j. ŽÚ/741/2009/D3
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
variabilní symbol: [redacted]
74941062
dále jen „nájemce“

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o nájmu nebytových prostor“), tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“)

1. Předmět Smlouvy

1.1 Pronajimatel prohlašuje, že má právo hospodařit s budovou č.p. 685 na pozemku par.č. 536/3 – zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú Bolatice, obci Bolatice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí



vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava na LV č. 1578, jehož kopie je přílohou č. 1 této Smlouvy.

1.2 Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory v 1. a 2. nadzemních podlažích shora specifikované budovy sestávající z:

- místnosti č. 12 ve 2. NP o výměře 110,39 m²
- místnosti č. 13 ve 2. NP o výměře 33,81 m²
- místnosti č. 14 ve 2. NP o výměře 11,80 m²
- chodby ve 2. NP o výměře 8,25 m²
- místnosti č. 8 v 1. NP o výměře 2,53 m²
- schodiště o výměře 10,89 m²
- celkem: 177,67 m² (dále též jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

Grafické zobrazení nebytových prostor tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

1.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a s tímto nájemce nebytové prostory od pronajímatele přijímá do svého užívání. K fyzickému předání nebytových prostor dojde ke dni podpisu této Smlouvy. O předání nebytových prostor nájemci bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.

1.4 Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím ze dne 14.9.1977. Nájemce se zavazuje provést v nebytových prostorech stavební úpravy dle předložené technické dokumentace a podmínek stanovených pronajímatelem (příloha č. 5 - technická zpráva ze dne 28.7.2011). Pronajímatel s provedením těchto stavebních úprav v předmětu nájmu souhlasí a zavazuje se poskytnout nájemci pro tento účel maximální součinnost. Veškeré stavební úpravy, včetně instalací měřičů spotřeby vody a elektrické energie, provede nájemce na vlastní náklady a zavazuje se zajistit na své náklady vydání písemného souhlasu příslušného stavebního úřadu.

1.5 Nájemce učiní v součinnosti s pronajímatelem veškeré potřebné kroky k tomu, aby bylo pro předmět nájmu dosaženo změny účelu užívání, a to pro účely sportovního zařízení – fitness centra. Dnem, kdy v souladu s přísl. ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dojde k právně účinné změně účelu užívání, na základě které bude nájemce moci v předmětu nájmu provozovat sportovní zařízení – fitness centrum, se mění účel nájmu dle této smlouvy, a nadále jím bude provozování sportovního zařízení – fitness centra.

1.6 K případné změně předmětu podnikání v předmětu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele. Porušení tohoto závazku je důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu v Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

1.7 Před zahájením provozu v předmětu nájmu je nájemce povinen předložit pronajímateli souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou účelu užívání, včetně zprávy o výchozí revizi elektroinstalace nebytových prostor. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je poté oprávněn zkontrolovat, zda byly dodrženy podmínky provedení stavebních úprav nebytových prostor sjednané touto Smlouvou. Nájemce se dále zavazuje sdělit písemně pronajímateli termín zahájení provozu fitness centra v předmětu nájmu.

1.8 Nájemce je povinen doložit pronajímateli po dokončení realizace stavebních úprav kopie dokladů prokazujících skutečnou výši nájemcem vynaložených nákladů. Při ukončení nájemní smlouvy pronajímatel nájemci za provedené technického zhodnocení žádnou náhradu nezaplátí a nebude trvat na uvedení majetku do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení nájmu jinak.

1.9 Výkon činnosti nájemce v předmětu nájmu nesmí být v rozporu s dobrými mravy, nájemce zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy pronajímatele. Porušení těchto povinností a



dále užívání nebytových prostor k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení povinností dle tohoto bodu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000.-- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

2.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

2.2 Nájemce se zavazuje:

- a) neprodleně pronajímatele informovat o případné pojistné události;
- b) umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor na základě předchozího písemného oznámení;
- c) zabezpečovat si na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorech;
- d) zabezpečit si pro uložení svého komunálního odpadu vlastní popelnici a zajistit si na své náklady likvidaci a odvoz veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů; umístění popelnice bude určeno pověřeným pracovníkem pronajímatele;
- e) dodržovat všechny právní předpisy o ochraně životního prostředí; nájemce je dále povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající z hygienických a bezpečnostních předpisů týkajících se předmětu podnikání nájemce;
- f) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu nebytových prostor analogicky dle vládního nařízení č. 258/1995 Sb., vyjma ustanovení § 5 odst. 6 a 7 tohoto nařízení, přičemž se částka [REDAKCE] uvedená v předmětném nařízení vlády dohodou Smluvních stran zvyšuje na [REDAKCE] za jednu opravu;
- g) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce. Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- h) předat nejpozději do 10 dnů po ukončení této Smlouvy pronajímateli zpět nebytové prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; o převzetí nebytových prostor pronajímatelem bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran; Za každý den prodlení s předáním nebytových prostor zpět pronajímateli je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- i) užívat společné prostory a společná zařízení budovy, ve které se nachází nebytové prostory, tj. spojovací chodbu od zadního vstupu z rampy ke schodišti do 2. NP objektu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volné;
- j) neprovádět v nebytových prostorech žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; provádění výše uvedených úprav bez písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a nájemce je povinen na svůj náklad tyto úpravy ihned odstranit; Porušení podmínek stanovených tímto bodem Smlouvy, může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení povinností nájemce dle tohoto bodu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000.-- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- k) nepřenechat pronajaté prostory či jejich části do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě ani je poskytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení podmínek stanovených tímto bodem Smlouvy, může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po

nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši [redacted], která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

- m) nezfídit v předmětu nájmu své místo podnikání nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- n) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání nájemce; pronajímatel neručí za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věci z majetku nájemce, ledaže by je způsobil pronajímatel nebo osoba na jeho straně ať již úmyslně nebo nedbalostí.

2.3 Nájemce bere na vědomí, že usnesením vlády České republiky č. 836 ze dne 18. 7. 2007 bylo v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o privatizaci“), rozhodnuto o přeměně pronajímatele na akciovou společnost, která se tak má stát v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o privatizaci nabyvatelem privatizovaného majetku.

3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

3.1 Výše nájemného a plateb za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále též „služby“), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány v platebním kalendáři, který tvoří přílohu č. 3 a nedílnou součástí této Smlouvy (dále též „platební kalendář“).

3.2 Nájemné je osvobozeno od DPH, s výjimkou pronájmu garáží nebo parkovacích míst a samostatného vyčíslení nájmu u movitých věcí. Zálohové platby na služby nepodléhají DPH, kromě zálohové platby na teplo, které vyrábí pronajímatel z jiného média. Paušály za služby podléhají DPH.

Pronajímatel je oprávněn nejméně jednou za rok výši paušálních a zálohových plateb písemným oznámením jednostranně upravovat v závislosti na výši skutečných nákladů, které pronajímateli v souvislosti s danou službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů a změnit stanovenou výši ceny paušálu a zálohových plateb. V tomto případě jeho změnu na základě tohoto nového výpočtu paušálu a zálohových plateb rovněž oznámí nájemci písemným oznámením. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 3 – platebního kalendáře.

Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. stal-li se plátcem DPH.

3.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude za služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po předložení vyúčtování příslušnými dodavateli energií a služeb, nejpozději však do 31.12. kalendářního roku následujícího po roce, jehož se vyúčtování týká. Doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním nebytových prostor (dále jen „doplatek na služby“ resp. „přeplatek na služby“) je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data jeho vystavení.

3.4 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění nebytových prostor ze společné kotelny domu č.p. 685. Nájemce bude hradit pronajímateli 32,55 % ze skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na dodávku topného média. Tento procentuální podíl nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy nájemce, jež činí 177,67 m², k celkově vytápěné ploše objektu, jež činí 545,84 m². Součástí vyúčtovaných nákladů za vytápění nebytových prostor budou i další náklady, které pronajímateli s touto službou vznikají. Do těchto dalších nákladů na vytápění bude mimo jiné zahrnuta i poměrná část nákladů na mzdu topiče, a to včetně povinných odvodů k ní a další náklady související s vytápěním.



3.5 Dodávka vody a stočné v nebytových prostorech bude zajišťována prostřednictvím pronajímatele. Spotřeba bude účtována na základě spotřeby nájemce zjištěné na základě poměrových měřičů.

3.6 Pro pronajaté nebytové prostory bude zřízeno podružné měřidlo spotřeby elektrické energie. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie na základě odečtu tohoto měřidla pronajímateli v celkové výši, a to na základě faktury od prvotního dodavatele této služby dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce bude hlásit písemně pronajímateli stavu měřidla, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené.

3.7 Nájemce bude hradit pronajímateli podíl na úklidu společných prostor, který pronajímatel prokazatelně poskytuje nájemci v souvislosti s předmětem nájmu. Podíl nákladů za tuto službu bude hrazen paušálem, který je uveden v příloze č. 4 této nájemní smlouvy.

3.8 Nájemce bude také hradit podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorech objektu, a to na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách dle příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných ve společných prostorech a průměrné doby jejich použití. Technický paušál je uveden v příloze č. 4 této nájemní smlouvy. Nájemce hradí spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby pronajímateli v poměrné výši, na základě faktury od prvotního dodavatele této služby dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh).

3.9 Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí nájemce na bankovní účet pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.

Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele požadovat úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.

Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této Smlouvy, bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované služby nebo s částí těchto úhrad (tj. nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Smlouva se ruší okamžikem odstoupení, tj. doručením oznámení pronajímatele o odstoupení nájemci.

3.10 Pronajímatel a nájemce se dohodli na složení kauce ve výši jednoho sjednaného nájemného (bez záloh), [REDAKCE] (slovy: třítisíceosmsetdevadesát sedm korun českých). Nájemce se zavazuje prokazatelně složit tuto kauci na účet pronajímatele č. 134124682/0300, a to nejpozději jeden pracovní den před podpisem této smlouvy. Nezaplacení kauce nebo nedostatečně prokázání její úhrady může být důvodem k neuzavření této Smlouvy ze strany pronajímatele.

Kauci nebo její část je pronajímatel oprávněn použít zejména za účelem:

- úhrady případného dlužného nájemného a služeb;
- úhrady škody vzniklé na předmětu nájmu s výjimkou běžného opotřebení;
- nedoplatku vyúčtování služeb.

Pokud dojde k čerpání celé nebo části kauce je nájemce povinen kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci.

Pronajímatel se zavazuje kauci, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytové prostory vyklidil a předal pronajímateli nebo ode dne provedení vyúčtování po jeho předložení příslušnými dodavateli energií a služeb, podle toho, která ze skutečností nastane později. Kauce se vrací na účet nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.



3.11 Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. lednu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i/100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1.1.2012. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného po promitnutí míry inflace formou písemné výzvy pronajímatele nájemci, jejíž součástí bude nový platební kalendář. Rozdíl mezi původní výši nájemného, kterou nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu - platebního kalendáře, a novou výši nájemného po jeho navýšení o inflaci, uhradí nájemce na základě opravného daňového dokladu zasláného nájemci pronajímatelem v termínu splatnosti 14 dnů od data jeho vystavení.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 15.11.2011, a to:

a) do 31.10.2016; anebo

b) podle § 45 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění (Zákon), tj. do dne zrušení pronajímatele bez likvidace nebo vynětí části majetku pronajímatele podle § 11 odst. 1 uvedeného zákona podle toho, která skutečnost nastane dříve.

4.2 Nájem lze ukončit:

a) písemnou dohodou Smluvních stran,

b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v ust. § 9 zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně;

c) odstoupením od Smlouvy ze Smlouvou nebo zákonem stanovených důvodů. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší ex nunc. Vzájemná plnění poskytnutá Smluvními stranami do odstoupení se nevrací. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty.

4.3 Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit mimo jiné i v případě, že bude potřebovat předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky odstoupení nastávají 30. dnem od doručení oznámení pronajímatele o odstoupení. V případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno ve lhůtě 14 dnů od jeho odeslání.

4.4 Pronajímatel může kdykoli odstoupit od Smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

Ulf



5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

5.1 Nájemce bere na vědomí, že nebytové prostory pronajaté dle této Smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

5.2 Nájemce je povinen v nebytových prostorech dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a ostatních platných právních předpisů. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly nebytových prostor.

5.3 Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v nebytových prostorách zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.

5.4 Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách nebytových prostor dle této Smlouvy, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je nájemce povinen prokazatelně informovat pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.

5.5 Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatých nebytových prostor, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v nebytových prostorech, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.

5.6 Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.

5.7 Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v pronajatých prostorech byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.

5.8 Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.

5.9 Nájemce je povinen nahradit škodu vzniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přílehlých k pronajatým prostorům, jestliže tato byla uložena pronajímateli.

5.10 Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit pronajímateli nebo jim pověřeným osobám vstup do nebytových prostor za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu, dodržování povinností nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.

5.11 Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

6. Rozhodčí doložka

6.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré majetkové spory vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení, a to jedním rozhodcem. Ve smyslu ust. § 7 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb., rozhodce určí Společnost pro rozhodčí řízení, a.s., IČ 26421381, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, PSČ 120 00 (dále jen „Společnost“). Smluvní strany se dohodly, že spor bude rozhodnut bez ústního jednání. Rozhodce ale může nařídít ústní jednání, pokud



to bude považovat za potřebné. Řízení je neveřejné, jednací místo je v sídle Společnosti. Rozhodčí řízení se bude řídit ustanoveními zákona č. 216/1994 Sb. Zásady tohoto řízení jsou uvedeny v Jednacím řádu pro rozhodčí řízení Společnosti publikovaném na internetové stránce <http://www.rozhodci-řízení.cz/> a dostupném v sídle Společnosti. Rozhodnutí ve věci je konečné. Řízení se zahajuje doručením žaloby. Účastníci jsou povinni označit důkazy k prokazování svých tvrzení. Rozhodce uvědomí o podání žaloby žalovaného, kterému zašle kopii žaloby a vyzve jej, aby se k ní do 15 dnů od doručení vyjádřil a doložil důkazy, jichž se dovolává s tím, že pokud se k žalobě ve stanovené lhůtě nevyjádří, budou skutečnosti uvedené v žalobě považovány za nesporné. Písemnosti se stranám doručují poštou, případně osobně, a to do vlastních rukou na adresu uvedenou ve Smlouvě, nesdělili-li strany písemně jinou doručovací adresu, na kterou mají být písemnosti doručovány. Při doručování poštou se postupuje analogicky dle ust. § 45 a násl. o.s.ř. Společnost pro vyvěšení využívá úřední desku Obvodního soudu pro Prahu 2. V případě doručování do ciziny se zásilky zasílají poštou doporučeně s mezinárodní dodejkou. Doručování se řídí předpisy příslušného státu. Pokud je zásilka u pošty uložena, toto je adresátovi oznámeno a ten si ji v úložní době nevyzvedne, platí, že zásilka se považuje za doručenu 10. dnem od uložení. Výši poplatku za rozhodčí řízení určí Společnost s tím, že jeho výše nesmí být vyšší než 4 % z ceny předmětu řízení. Minimální výše poplatku činí 600,- Kč. Při urychleném řízení se poplatek zvyšuje o 50 %.

6.2 Tato rozhodčí doložka nabývá účinnosti dnem podání žaloby k rozhodci prostřednictvím Společnosti.

6.3 Ustanovení bodu 6.1. a 6.2. tohoto článku platí i po skončení účinnosti této Smlouvy, a to i tehdy, jestliže dojde k odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran či oběma stranami.

7. Závěrečná ustanovení

7.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

7.2 Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.

7.3 Dnem doručení písemností odeslaných na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí poslední den lhůty, ve které byla písemnost pro adresáta uložena u provozovatele poštovních služeb, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím uložení nedověděl.

7.4 Pokud by bylo kterékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné nebo jestliže některá otázka není touto Smlouvou upravována, zbývající ustanovení Smlouvy nejsou tímto dotčena.

7.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech, každý s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce jedno.

7.6 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

7.7 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1578
- Příloha č. 2 – grafické zobrazení předmětu nájmu

Ulf



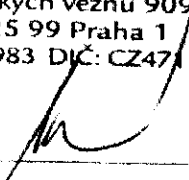
- Příloha č. 3 – platební kalendář
- Příloha č. 4 – stanovení výše podílů na nákladech za osvětlení a úklid společných prostor objektu
- Příloha č. 5 – technická zpráva ze dne 28.7.2011

V Praze dne:

11 -11- 2011

V Bolaticích dne: 3.11.2011

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1 168
IČ: 47114983 DIČ: CZ47114983



ředitelka odboru
Administrativní správa nemovitostí
Česká pošta, s.p.



64

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PRILoha č. 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2008 13:11:57

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506214 Bolatice

Kat.území: 606987 Bolatice

List vlastnictví: 1578

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Olšanská 38/9, Praha 3, Žižkov, 225 99	47114983	
Příslušnost k organizační složce právnické osoby Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava, Poštovní 1368/20, Moravská Ostrava, 728 60	47114983-007	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
536/3	427	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Bolatice, č.p. 685		obč.vyb.		536/3

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

● Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 536/3

Z-5969/2007-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Jiná listina číslo 379/1992 Rozhod. ministra hospodářství ČR č.j. 521 295/92-42 a zakládací listina ze dne 16.12.1992

POLVZ:129/1993

Z-1300129/1993-806

Pro: Česká pošta, s.p., Olšanská 38/9, Praha 3, Žižkov, 225 99

RČ/IČO: 47114983

- Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce Práv /MU-5313/2001 ze dne 25.10.2001.

Z-6734/2001-806

Pro: Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava, Poštovní
1368/20, Moravská Ostrava, 728 60

RČ/IČO: 47114983-007

- Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2004.

V-8214/2004-806

Pro: Česká pošta, s.p., Olšanská 38/9, Praha 3, Žižkov, 225 99

RČ/IČO: 47114983

Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava, Poštovní
1368/20, Moravská Ostrava, 728 60

47114983-007

Česká republika

00000001-001

Usp

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2008 13:11:57

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506214 Bolatice

Kat.území: 606987 Bolatice

List vlastnictví: 1578

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

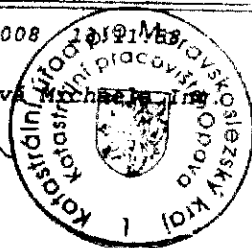
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj,
Katastrální pracoviště Opava

Vyhotoveno: 09.01.2008

Vyhotovil: Stonišová

Řízení PÚ: 184108

Podpis, razítko:



PRILONAZ - PRILONAZ 0.5

**DODATEK Č. 1
KE SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
Č. 90006683-0136/2011 uzavřené dne 11.11.2011**

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha I
IČ: 47114983
DIČ: CZ47114983, plátce DPH
zastoupen: [redacted] ředitelem odboru administrativní
správa nemovitosti
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
korespondenční adresa: [redacted]
Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava
dále jen „pronajímatel“

a

[redacted]
s místem podnikání: Družstevní 720/21, 747 23 Bolatice
IČ: 74941062
DIČ: není plátcem DPH
zapsán v živnostenském rejstříku Městského úřadu Kravaře dne 20.8.2009,
č.j. ŽÚ/741/2009/D3
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
variabilní symbol: [redacted]
74941062
dále jen „nájemce“

Smluvní strany se dohodly v souvislosti se zřízením samostatného odběrného místa spotřeby vody nájemce na uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 90006683-0136/2011 ze dne 11.11.2011 (dále jen „Dodatek“) níže uvedeného znění:

1. Předmět Dodatku

1. Odstavec 3.5 článku 3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu se ruší a plně nahrazuje novým textem následujícího znění:

„3.5 Nájemce hradí dodávku vody, odvod a likvidaci odpadních vod (vodné, stočné) na základě samostatně uzavřené smlouvy s prvotním dodavatelem, pro pronajaté nebytové prostory bylo zřízeno vlastní odběrné místo.“

Ulf



2. Znění článku 6. Rozhodčí doložka se ruší a plně nahrazuje tímto novým zněním:

„6. Rozhodčí doložka

6.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré majetkové spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení, a to jedním rozhodcem, kterého ze seznamu rozhodců vedeného Ministerstvem spravedlnosti České republiky podle § 35a zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rozhodčím řízení“), ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o rozhodčím řízení určí prokurista Společnosti pro rozhodčí řízení, a.s., IČ 26421381, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, PSČ 120 00 (dále jen „SPRŘ“); obsah tohoto ujednání současně považují za pravdivou, úplnou a přesnou informaci o rozhodci.

Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení proběhne podle zákona o rozhodčím řízení ve znění účinném v době zahájení rozhodčího řízení a podle následujících zásad.

Rozhodčí řízení se zahájí žalobou a je zahájeno dnem, kdy byla žaloba doručena rozhodci určenému podle této rozhodčí doložky. Žaloba, stejně jako veškerá další podání, budou doručovány rozhodci prostřednictvím SPRŘ, která je povinna na podání vyznačit den, kdy jí bylo podání doručeno, a den, kdy bylo doručeno rozhodci.

Podmínkou pro projednání žaloby je zaplacení poplatku za rozhodčí řízení. Poplatek za rozhodčí řízení musí uhradit žalobce.

Rozhodce uvědomí o podání žaloby žalovaného, kterému zašle informaci o svém určení a kopii žaloby a vyzve jej, aby se k ní do 15 dnů od doručení vyjádřil a doložil důkazy, jichž se dovolává s tím, že pokud se k žalobě ve stanovené lhůtě nevyjádří, budou skutečnosti uvedené v žalobě považovány za nesporné.

O námitce podjatosti rozhodce rozhoduje prokurista SPRŘ.

Spor bude rozhodnut bez ústního jednání. Rozhodce však může nařídít ústní jednání, pokud to bude považovat za potřebné.

Jednací místo je v sídle SPRŘ.

Při rozhodování se rozhodce řídí hmotným právem pro spor rozhodným.

Písemnosti včetně rozhodnutí budou účastníkům řízení doručovány poštou, případně osobně, a to do vlastních rukou na adresu uvedenou ve Smlouvě, nesdělí-li účastník písemně jinou doručovací adresu, na kterou mu mají být písemnosti doručovány. Při doručování poštou bude postupováno analogicky podle § 45 a násl. občanského soudního řádu.

SPRŘ pro vyvěšení využívá úřední desku Obvodního soudu pro Prahu 2, popřípadě elektronickou vyvěšovací desku umístěnou na internetových stránkách SPRŘ.

Po doručení rozhodnutí účastníkům řízení rozhodce nebo jím pověřená osoba (SPRŘ) vyznačí na žádost strany na rozhodnutí doložku právní moci a vykonatelnosti.

Na návrh účastníka řízení rozhodce současně rozhodne o povinnosti k náhradě nákladů řízení; jsou-li dány důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí rozhodce výjimečně náhradu nákladů rozhodčího řízení zcela nebo zčásti přiznat.

Výši poplatku za rozhodčí řízení určí na základě pověření rozhodce SPRŘ maximálně ve výši soudních poplatků podle zákona o soudních poplatcích s tím, že jeho maximální výše u peněžitých plnění nesmí být vyšší než 5 % z ceny předmětu řízení a jeho minimální výše nesmí být vyšší než [redacted]; k poplatku za rozhodčí řízení se připočítává DPH v zákonné výši platné v době jeho splatnosti.

Dalšími náklady rozhodčího řízení jsou náklady důkazu, který účastník řízení navrhl nebo který nařídil rozhodce o skutečnostech účastníkem řízení uvedených anebo v jeho zájmu (např. dožadání soudu o provedení procesních úkonů, znalecké posudky apod.). Rozhodce může účastníku řízení uložit, aby před provedením důkazu složil zálohu podle předpokládané výše nákladů, jinak nelze důkaz navrhovaný účastníkem řízení provést.

Odměna rozhodce je zahrnuta v zaplaceném poplatku za rozhodčí řízení.

O případné náhradě nákladů právního zastoupení v rozhodčím řízení bude rozhodnuto podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb

Handwritten signature



(advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 484/2000 Sb., kterou se stanoví paušální sazby výše odměny za zastupování účastníka advokátem nebo notářem při rozhodování o náhradě nákladů v občanském soudním řízení a kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

6.2 Tato rozhodčí doložka nabývá účinnosti dnem podání žaloby k rozhodci prostřednictvím SPRŘ.

6.3 Ustanovení bodu 6.1 a 6.2 tohoto článku platí i po skončení účinnosti této Smlouvy, a to i tehdy, jestliže dojde k odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran či oběma stranami."

3. Ruší se platební kalendář ve znění Smlouvy a nahrazuje se platebním kalendářem, jehož znění je uvedeno v příloze č. 1 tohoto Dodatku, a to od 1. 9. 2012.

2. Závěrečná ustanovení Dodatku

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny i nadále v platnosti.
2. Tento Dodatek je vyhotoven ve 3 (slovy: třech) stejnopisech, každý s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce jedno.
3. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.
4. Ustanovení tohoto Dodatku se přiměřeně použijí i na období od 1.9.2012 do dne nabytí jeho účinnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek smlouvy vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu smlouvy. Smluvní strany po přečtení dodatku prohlašují, že byl uzavřen po vzájemném projednání, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážné míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
6. Přílohou a nedílnou součástí tohoto dodatku je:
Příloha č. 1 - platební kalendář, jehož text je přílohou tohoto dodatku

V Praze dne: 12.9.2012

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1 168
IČ: 47114983 DIČ: CZ47114983

ředitel odboru
administrativní správa nemovitostí
Česká pošta, s.p.

V Bolaticích dne: 28.9.2012



Vlastimil Matýsek
Držitel č. 120/21, 747 23 Bolatice

IČ: 4941062

PERIODIC 1