

## **Dodatek č. 11 k nájemní smlouvě č. 2/b/032/141/97**

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### **Smluvní strany**

#### **Statutární město Ostrava**

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

#### **Městský obvod Ostrava - Jih**

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

---

dále jen „pronajímatel“

**a**

#### **MUDr. Ivona Křížáková**

Fr. Formana 251/13, 700 30 Ostrava-Dubina

---

IČ: 61986895

---

dále jen „nájemce“

## Obsah dodatku

---

### Čl. I.

Smluvní strany se dohodly z důvodu úpravy rozsahu služeb zajišťovaných pronajímatelem a způsobu jejich vyúčtování na změně nájemní smlouvy č. 2/b/032/141/97 uzavřené dne 17.11.1997, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva“), na pronájem prostoru sloužícího podnikání o výměře 143,41 m<sup>2</sup> v objektu č. p. 251, který je součástí pozemku p. č. 71/81 v k. ú. Dubina u Ostravy, adresní místo Fr. Formana 251/13, Ostrava-Dubina, níže uvedeným způsobem.

### Čl. II.

#### **1. Smluvní strany se dohodly na změně obsahu smlouvy týkající se rozsahu služeb spojených s užíváním prostoru zajišťovaných pronajímatelem a způsobu jejich úhrady s účinností od 01.01.2022, a to následovně:**

1. Pronajímatel zajistí následující plnění a služby spojené s užíváním prostoru:
  - a) poskytování tepla a teplé vody,
  - b) poskytování elektrické energie,
  - c) poskytování studené vody a odvádění odpadních vod.
2. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
3. V nájemném není zahrnuta platba za služby.
4. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímátele pravidelné měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby, jejichž výši určuje pronajímatel svým odhadem podle předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku ve stanovené výši dle odst. 5 tohoto článku.
5. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 4 tohoto článku „Výpočtovým listem“.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měsíční zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna na výši měsíčních záloh oznámena nájemci.
7. Měsíční zálohy na služby jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se zálohy platí na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400215, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Platby za služby se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním prostoru je kalendářní rok.
9. Po skončení zúčtovacího období a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že skutečnou výši nákladů a uhrazených záloh za

jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

10. Rozúčtování nákladu na služby spojené s užíváním nebytových prostor bude provedeno dle pravidel uvedených v příloze č. 4 – „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání“, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
11. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
12. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele nahlásit pravdivě průměrný denní počet osob, které využívaly pronajatý prostor v daném zúčtovacím období. Tento údaj bude sloužit pro účely rozúčtování služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

## **2. Ujednání článků V., VI., VIII. smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:**

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
4. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
6. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Původní nájemce se postoupením nezavazuje vůči pronajímateli svých povinností v rozsahu postoupení. K ujednání mezi původním nájemcem a novým nájemcem, vylučující toto ustanovení, se vůči pronajímateli nepřihlíží. Vůči původnímu nájemci zůstávají pronajímateli veškeré námitky ve smyslu ust. § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemce může přenechat část prostor do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
8. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3 této smlouvy).
9. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují.

10. Nájemce je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do prostoru, a to:
  - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,
  - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
  - c) za účelem umožnění inventarizace majetku pronajímatele,
  - d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
11. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
12. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, hromosvodů a hydrantů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
14. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 13 tohoto článku, a to na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
15. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
16. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v pronajatém prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.
17. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
18. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 5/2008, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
  - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu,
  - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace,
  - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
19. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.
20. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě

záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

21. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.
  22. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti ze strany nájemce vznikla.
  23. Nájemce odstraní v prostoru všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
3. Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změny. Nemůže-li však některé z dosavadních ujednání smlouvy vedle nového ujednání obstát, má se za to, že bylo zrušeno.

### Čl. III.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení tohoto dodatku či tohoto dodatku jako celku.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jeho obsahem. Dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
5. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5583/RMOB-M-JIH/1822/43 ze dne 07.02.2022.

### Přílohy:

*Příloha č. 2 - Výpočtový list*

*Příloha č. 3 – Věcné vymezení drobných oprav*

*Příloha č. 4 – Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání*

*podpisy stran následují*

**Za pronajímatele**

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Bc. Martin Bednář**  
starosta

**Nájemce**

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**MUDr. Ivona Křížáková**