Dodatek č. 9

ke „Smlouvě o nájmu nebytových prostor“ ev. č. 0715/2004/MJ ze dne 30.04.2004, ve znění „Dodatku č. 1“ ze dne 16.03.2006, „Dodatku č. 2“ ze dne 08.02.2007, „Dodatku č. 3“ ze dne 30.10.2007, „Dodatku č. 4“ ze dne 31.05.2012, „Dodatku č. 5“ ze dne 26.09.2013, „Dodatku č. 6“ ze dne 20.04.2015, „Dodatku č. 7“ ze dne 25.07.2018 a „Dodatku č. 8“ ze dne 11.11.2020

Smluvní strany

Pivovarský holding, a.s.
sídlem Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zastoupena Vladimírem Vlčkem, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 294
IČO: 451 93 355
DIČ: CZ45193355
Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Ostrava
číslo účtu: 183045569/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupeno Jiřím Vávrou, náměstkem primátora
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava
číslo účtu: 19-1649297309/0800
konstantní symbol: 558

(dále jen „nájemce“)

Obsah dodatku

čl. I.

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví tohoto dodatku jsou v souladu se skutečností v době jeho uzavření. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Smluvní strany se dohodly na uzavření Dodatku č. 9 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ev. č. 0715/2004/MJ ze dne 30.04.2004, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 16.03.2006, Dodatku č. 2 ze dne 08.02.2007, Dodatku č. 3 ze dne 30.10.2007, Dodatku č. 4 ze dne 31.05.2012, Dodatku č. 5 ze dne 26.09.2013, Dodatku č. 6 ze dne 20.04.2015, Dodatku č. 7 ze dne 25.07.2018 a Dodatku č. 8 ze dne 11.11.2020 (dále jen „smlouva“), kterým se mění a doplňují následující ustanovení smlouvy:

1. **Článek III. Nájemné** se v celém rozsahu ruší a nahrazuje se textem v tomto znění:
   „1.Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. II. odst. 3. a odst. 6. této smlouvy za dohodnuté nájemné ve výši 7 301 130 Kč/rok, tj. za jednotnou sazbu 250 Kč/m^2/měsíc za nebytové prostory v 1., 2., 3. a 5. nadzemním podlaží (celkem 2 433,71 m^2).

2. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 1 825 282,50 Kč, nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně, počínaje prvním měsícem toho, kterého roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení doplatí nájemce spolu s prvním následujícím běžným nájemným, a to ve výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvého měsíce toho, kterého roku nájmu do měsíce, za který bude nájemci vyúčtováno již zvýšené nájemné. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2025. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

4. Pronajímatel je povinen v pracovní dny zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je zahrnuto v nájmu, a to:
   - nepřetržitou ostrahu nebytových prostor pracovníky ochranné služby dle Směrnice pro výkon strážní služby 2/2015,
   - recepci – informační službu,
   - úklid pronajatých prostor,
   - veškerou údržbu pronajatých prostor mimo údržby věcí, které jsou v majetku nájemce,
   - odvoz odpadků,
   - služby spojovatelky

5. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit po dobu účinnosti této smlouvy dodávku níže uvedených energií a médií. Pronajímatel však není odpovědný za vadné dodávky těchto energií ze strany jejich dodavatelů. Tyto služby budou fakturovány a hrazeny následně:

- teplo – měsíční fakturace. Pronajímatel vystaví fakturu nájemci ve výši 70% skutečné spotřeby celé budovy uvedené ve faktuře dodavatele energie do 15 dnů od obdržení faktury od dodavatele tepla. Faktura dodavatele bude přílohou vystavené faktury. Splatnost faktury je stanovena na 15 dnů od doručení.
- elektřina – měsíční fakturace. Pronajímatel vystaví fakturu nájemci ve výši 75% skutečné spotřeby celé budovy uvedené ve faktuře dodavatele energie do 15 dnů od obdržení faktury od dodavatele elektřiny. Faktura dodavatele bude přílohou vystavené faktury. Splatnost faktury je stanovena na 15 dnů od doručení.
- vodné a stočné – fakturace 1 x za 3 měsíce. Pronajímatel vystaví fakturu nájemci ve výši 80% skutečné spotřeby celé budovy uvedené ve faktuře dodavatele energie do 15 dnů od obdržení faktury od dodavatele. Faktura dodavatele bude přílohou vystavené faktury. Splatnost faktury je stanovena na 15 dnů od doručení. Současně se sjednává, že pokud bude pronajímatel dodávat pro účely budovy elektřinu vyrobenou z vlastní fotovoltaické elektrárny (FVE), bude tato elektřina účtována stejným způsobem, jako by byla dodávána ze strany externího dodavatele, tj. měsíční spotřeba takto dodané elektřiny bude účtována analogicky podle faktury externího dodavatele za ten, který kalendářní měsíc *(např. bude-li v kalendářním měsíci celková spotřeba elektrické energie 5 MWh, z toho 3 MWh bude dodáno externím dodavatelem FVE a 2 MWh z FVE, přičemž externí dodavatel vyúčtuje za tento kalendářní měsíc částku ve výši 30.000,- Kč, bude za skutečnou spotřebu celé budovy považována částka ve výši 50.000,- Kč, tj. 30.000,- Kč za elektřinu od externího dodavatele, a 20.000,- Kč za elektřinu z FVE)*."

2. **Článek IV. Doba a ukončení nájmu** se v celém rozsahu ruší a nahrazuje se textem v tomto znění:
„1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2030.

2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
   a) písemnou dohodou smluvních stran;
   b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s dvanáctiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem dvanáctého kalendářního měsíce, přičemž tato výpověď může být podána oběma smluvními stranami nejdříve k datu 31.12.2026;
   c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
   - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
   - nájemce je v prodlení s placením nájemného či úhrad za služby s nájmem spojené déle jak 30 dnů,
   - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě,
   - nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.“

.

3. **Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele** se v celém rozsahu ruší a nahrazuje se textem v tomto znění:

„1. Pronajímatel přenechal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, přitom se konstatuje, že nájemce předmět nájmu již dlouhodobě užívá na základě dosavadní nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu pronajatých prostor mimo údržby věcí, které jsou v majetku nájemce. Přitom se konstatuje, že za údržbu nelze považovat opravu škod způsobených nájemcem nebo třetími osobami v souvislosti s nájmem nájemce. Tyto škody je nájemce povinen uhradit na výzvu pronajímatele.

3. Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce v pronajatých prostorách, které jsou předmětem nájmu dle čl. II odst. 2 této smlouvy kromě rozmístění běžného kancelářského nábytku a jeho vybavení rozmístil i lístkovnice s patřičnými doklady.

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce ve sjednaném rozsahu po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy, to vše v intencích skutečnosti, že budova je užívána i jinými osobami a nájemci.

5. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem v souladu s účelem nájmu. Termín kontroly pronajímatel oznámí nájemci alespoň 3 dny předem. V případě potřeby neodkladného zásahu za účelem ochrany majetku či zdraví je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez dodržení této lhůty, je však povinen každý takový vstup nájemci bezprostředně oznámit.

6. Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce má právo přístupu do prostor předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol zejména na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, nebo jeho pověřeného zástupce, a dále za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele, a to v běžných provozních hodinách nájemce nebo po předchozí domluvě.

7. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení apod.), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňovat vzniklé závady.

8. Pronajímatel je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění, a vyhlášky č. 268/2011 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění, a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu.

9. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel prokazatelně seznámil nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků, dokumenty Požárně bezpečnostní řešení a Požární řád budovy jsou přílohou této smlouvy (příloha č. 5).

10. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek BOZP a PO, bezpečné a hygienické práce, pokud vyplývají z povinností vlastníka objektu.

11. V případě provádění technických úprav, rekonstrukcí nebo jiných stavebních úprav, které vyžadují celkové vyklizení předmětu nájmu je pronajímatel povinen o této skutečnosti nájemce písemně informovat nejméně 3 měsíce před zahájením prací. Pronajímatel není povinen po dobu provádění prací poskytnout nájemci náhradní prostory, pokud není dohodnuto jinak.

12. Pronajímatel se zavazuje provést v budově č.p. 3037, stavby pro administrativu, která je součástí pozemku parc. č. 1498/1, zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (ul. Gorkého 2), další povinnosti, a to:
    a) dokončení výměny oken v kancelářích v celé části budovy, kterou má v nájmu nájemce, a to včetně oken v atriu, v termínu do 31.12.2024,
    b) dokončení výměny a instalace žaluzií ve všech nových oknech, v termínu do 31.12.2024,
    c) výměna poškozených parapetů (rozmočené, popraskané, chybějící jejich části), v termínu do 31.12.2024,
    d) alespoň jedenkrát za rok provést vyčištění klimatizačních jednotek odbornou firmou ve všech prostorách, které má v nájmu nájemce,
    e) zajištění pravidelného úklidu předmětu nájmu, a to 1x denně včetně čištění koberců 2x ročně (1x v průběhu prvního pololetí probíhajícího roku a 1x v průběhu druhého pololetí probíhajícího roku) a denní údržby vstupu do budovy včetně odstranění nečistot z koberců u vstupu,
    f) zajištění provádění úklidu veřejných toalet v předmětu nájmu několikrát denně (více než 2krát), a to v průběhu celé doby úředních hodin,
    g) zajištění pravidelného mytí oken v předmětu nájmu, a to 2krát ročně (1x v průběhu prvního pololetí probíhajícího roku a 1x v průběhu druhého pololetí probíhajícího roku) s výjimkou konstrukčně neotevíratelných oken (neplatí pro okna, která jsou dostupná z balkonu v 1. NP).

    V případě porušení povinností specifikovaných v bodě a) a b) se smluvní strany dohodly, že pronajímatel zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každou jednotlivou povinnost specifikovanou v bodě a) a b) a za každý započatý týden prodlení se splněním předmětné povinnosti.

13. Pronajímatel převezme předmět nájmu v den jejího skončení, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.“

čl. III.

1. V ostatních ujednáních smlouva zůstává nezměněna.

2. Dodatek č. 9 nabývá účinnosti dne 01.07.2024 za podmínky předchozího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění tohoto dodatku č. 9 dle zákona o registru smluv zajistí nájemce.

3. Dodatek č. 9 je vyhotoven v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží čtyři vyhotovení.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento dodatek č. 9 před jeho podpisem přečetly, a že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

čl. IV.
Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O uzavření dodatku č. 9 rozhodla na straně nájemce rada města dne 28.05.2024 usnesením č. 04349/RM2226/67.

V Ostravě dne …….

……..
za statutární město Ostrava

V Ostravě dne ……

……..
za Pivovarský holding, a.s.