

Dodatek č. 2

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 30.3.2023 (dále jen Smlouva o nájmu) mezi:

1. městem Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČO 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Milanem Pošvicem, trvale bytem [REDAKCE] IČO: 48888338 podnikající na základě Živnostenského listu č.j.: MU/OŽ/560/2019/kh/6, ze dne 14.3.2019, vydaný MěÚ Žďár nad Sázavou.
adresa pro doručování písemností: [REDAKCE]
(dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly, že článek IV. a V. Smlouvy o nájmu prostoru sloužících k podnikání bude doplněn a mění se následovně a zároveň bude nově doplněn čl. VI. Povinnosti pronajímatele, tím dochází nově k posunutí čl. VII. Trvání smlouvy, čl. VIII. Sankce za porušení závazků nájemce a čl. IX. Závěrečná ustanovení, znění těchto čl. bude beze změn, a to vše s účinností od 1.9.2024:

IV.

Nájem za užívání pronajatých prostor je stanoven 29 841 Kč za rok bez DPH.

Čtvrtletní nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na základě splátkového kalendáře na účet pronajímatele č. 19-328751/0100, var. symbol 6025002136.

Užívání vstupní chodby a WC v suterénu, tj. místnosti 1.12, 1.13 a 1.14 je zajištěno společně s dalším nájemcem užívající prostory restaurace v 1 NP.

Pronajímatel může od 1.7. následujícího roku zvýšit nájemné dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace), stanoví ČSÚ za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady objektu:

- spotřeba elektrické energie dle podružného elektroměru č. 71027641 umístěného ve společné chodbě
- spotřeba vody a stočného dle podružného vodoměru č. 4913857-86 umístěného v prostoru fakturačních vodoměrů za pánským WC u hlavního vchodu do budovy – přeúčtovává město
- 9 % z celkových nákladů na odvod srážkových vod z objektu
- zemní plyn v pronajatých prostorách byl odpojen na přání nájemníka

Vytápění si nájemník bude řešit sám na vlastní náklady, a to prostřednictvím klimatizace, kterou si je nájemník oprávněn umístit na budovu za podmínek, které mu pronajímatel sdělí. V případě ukončení smlouvy se nájemce zavazuje klimatizaci demontovat a uvést prostor do původního stavu. Pokud tento závazek nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn demontovat klimatizaci a uvést prostor do původního stavu na své náklady, které budou následně přefakturovány nájemci. Nájemce se zavazuje takto přefakturované náklady uhradit.

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další provozní náklady za služby, které jsou s užíváním pronajatých prostor spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn, apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinnosti pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinnosti stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

V.

Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že pronajímatel uděluje souhlas s přenecháním části prostor do podnájmu za účelem užívání pro spolkovou činnost dětí a mládeže,

b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,

c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,

d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. O souhlas lze žádat pouze v případě, že případnou realizací nedojde ke snížení hodnoty nebytových prostor a nedojde k narušení statiky objektu. V něm budou stanoveny podmínky případné realizace požadovaných úprav, náhrady nákladů za provedené úpravy po ukončení nájemního poměru. Nájemce je povinen do 30 dnů od dokončení povolených úprav podat pronajímateli cenový soupis stavu provedeného technického zhodnocení na majetku pronajímatele, který k tomu dal souhlas. Stejně tak i v případě ukončení nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemci provedené úpravy a změny bez odkladu odstranili. Pokud je podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo subjektu, musí si vyžádat také jeho souhlas. Souhlas pronajímatele nenahrazuje tedy rozhodnutí stavebního úřadu nebo odboru životního prostředí o povolení úprav ani ohlášení úprav, pokud je to zapotřebí.

Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,

e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce. Za obvyklou údržbu smluvní strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami nebytového prostoru v obdobném rozsahu, který je stanoven pro byty v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

- f) nájemce, jeho zaměstnanci i návštěvníci budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídít odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě chodbu, schodiště a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

VI. Povinnosti pronajímatele


Pronajímatel se zavazuje na své náklady zejména:

- a) zajišťovat revize ve společných prostorách zejména zařízení určených k vytápění celého objektu, elektroinstalace, ručních hasících přístrojů, hydrantů, hromosvodů, tlakových nádob, komínových těles, apod., které jsou určeny pro všechny nájemce objektu
- b) informovat nájemce o plánovaných odstávkách, opravách a pronájmech formou tel., e-mailem nebo DS.

V ostatním zůstává Smlouva o nájmu nezměněna.

Tento dodatek obsahuje dva listy a je vyhotoven ve dvou stejnopisech, které mají účinnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise tohoto dodatku.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou města Žďáru nad Sázavou dne 2.9.2024 usnesením č.j. 2910/2024/OP/RM.


.....
Ing. Martin Mrkos, ACCA
starosta města