

Dodatek č. 7 k nájemní smlouvě č. 2/b/032/193/99

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 starostou Bc. Martinem Bednářem

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

Č. účtu: 19-1520761/0100
VS: 8700400015

dále jen „pronajímatel“

a

Ilona Vítková

Celní 444/10, 748 01 Hlučín

IČ: 61608629
DIČ: CZ6460081881 (plátce DPH)

zapsaná v živnostenském rejstříku, vedeném Městským úřadem Hlučín

dále jen „nájemce“

Obsah dodatku

I.

Smluvní strany se dohodly na doplnění a změně obsahu nájemní smlouvy č. 2/b/032/193/93 ze dne 14. 6. 1999 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva“).

II. Změna čl. I. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajícího ustanovení čl. I. Smlouvy a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 4911 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti s č. p. 3054, adresní místo Horymírova 3054/121, 700 30 Ostrava, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o celkové výměře 890,12 m², (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajatých místností jsou uvedeny v příloze č. 1 – „Půdorysné schéma“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih viz jednotlivé dodatky smlouvy.

III. Změna čl. II. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajícího ustanovení v čl. II. Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory za účelem provozování jídelny, kuchyně a bufetu (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. Změní-li nájemce účel užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy.

IV. Změna čl. III. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajícího ustanovení v čl. III. Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. III. Doba trvání nájmu

Nájem prostor, se sjednává ode dne 1. 5. 1999 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

V. Změna čl. IV. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajícího ustanovení v čl. IV. Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih a zvýšení nájemného ve smyslu ust. odst. 3. písm. b) tohoto článku, a ke dni účinnosti tohoto znění smlouvy činí **199,91 Kč/m²/rok**. Dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené.

2. Nájemce je povinen uhradit nájemné takto:

- a) v případě změny výše nájmu v průběhu kalendářního čtvrtletí za období ode dne účinnosti změny výše nájmu do posledního dne takového kalendářního čtvrtletí je nájemce povinen pronajímateli uhradit část nájemného, které bude za toto období stanovena ve výši: $1/365$ nájmu násobena počtem dnů nájmu za předmětné čtvrtletí, a dále,
- b) od čtvrtletí následujícího po uplynutí období dle odst. 1 písmene a) tohoto článku, nebo v případě, že nedojde ke změně výše nájmu

nájemné za čtvrtletí

44.486,- Kč bez DPH/čtvrtletí

(dále souhrnně jen „nájemné“)

(nájemné za kalendářní rok po zaokrouhlení 177.944,- Kč bez DPH).

- 3. a) Nájemné za pronajaté prostory dle ustanovení odst. 1 je splatné na účet pronajímatele č. 19-1520761/0100, variabilní symbol 8700400015, čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1. 2., 1. 5., 1. 8. a 1. 11. v běžném kalendářním roce.
 - b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.
 - c) Zvýšení nájemného dle písmene b) tohoto odstavce je účinné od prvního kalendářního dne příslušného kalendářního roku.
 - d) Nájemné bude dle tohoto odstavce navýšeno nejdříve kalendářní rok po uzavření této nájemní smlouvy.
 - e) Úhradu rozdílu nájemného, od účinnosti zvýšení dle písmene d) tohoto odstavce a oznámení o zvýšení nájemného nájemci, provede nájemce spolu s nejbližše splatným nájemným.
4. Pokud nájemce není se souhlasem pronajímatele přihlášen samostatně k odběru energií, úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:
- a) **ÚT a TUV:** Pronajímatel vystaví nájemci „Platební kalendář – rozpis záloh“ za vytápění a dodávku TUV, který je nedílnou součástí této smlouvy. Splatnost záloh bude uvedena na platebním kalendáři. Výše zálohy bude upravena dle skutečné spotřeby nájemce v předcházejícím období. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy. Prodlení nájemce s úhradou byť i jedné zálohy je zvlášť závažným porušením smlouvy.
 - b) **Elektrická energie:** Elektrická energie spotřebována v prostorách bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou byť i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.
 - c) **Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou byť i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.

- d) **servis výtahů:** pronajímatel bude refakturovat nájemci 1x ročně náklady spojené se servisem výtahů. Prodlení nájemce s úhradou byt' i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.

VI. Změna čl. VI. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajících ustanovení v čl. VI. Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel užívání.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory 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. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto 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 hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. 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 případným škodám.

Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz přílohu č. 4 této smlouvy.
8. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
9. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:
 - 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,

- d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
- 10.** 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.
- 11.** 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 stavebníku. Vlastník si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 12.** Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, hydrantů, plynoinstalace, výtahů a hromosvodů v souladu s platnými normami.
- 13.** Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
- 14.** Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce a na el. vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které bylo nájemci dáno do užívání.
- 15.** Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
- 16.** Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
- 17.** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid prostor na své náklady.
- 18.** V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015, 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 zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a 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.

VII. Změna čl. V. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na doplnění stávajících ustanovení Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. VI. Skončení nájmu

1. Nájem prostor lze skončit:

- a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- b) písemnou výpovědí nájemce
- c) písemnou výpovědí pronajímatele

kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

2. V případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Nájemce poruší povinnost zvlášť závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídací strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k 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.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá 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 vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinností nájemce vznikla.
7. Nájemce odstraní v prostorách 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 prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného platebního kalendáře, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

VIII. Změna čl. VII. Smlouvy

Smluvní strany se dohodly na změně stávajících ustanovení v čl. VII. Smlouvy, a to tak, že se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran a účinností dodatku č. 7 k nájemní smlouvě č. 2/b/032/193/99.
2. Tato smlouva jako úplné znění nahrazuje smlouvu ze dne 14. 6. 1999 ve znění pozdějších dodatků.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení nájemného dle ust. čl IV. odst. 3. písm. b) této smlouvy, které pronajímatel nájemce pouze písemně oznámí.
4. Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
5. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
8. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O úplném znění smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 4986/121 ze dne 29.06.2017.
9. Záměr na pronájem prostor byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

IX. Doplnění příloh smlouvy

Smluvní strany se dohodly připojit ke Smlouvě následující přílohy:

příloha č. 1 – půdorysné schéma

příloha č. 2 – výpočtový list

příloha č. 3 – platební kalendář

příloha č. 4 – věcné vymezení drobných úprav

X. Úplné znění smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu právní jistoty a přehlednosti Smlouvy, která byla v průběhu trvání právního vztahu značně doplněna pozměněna, vydat úplné znění smlouvy, a to ve znění tohoto dodatku (dále jen „Úplné znění smlouvy“).
2. Úplné znění smlouvy je přílohou tohoto dodatku.
3. Smluvní strany se dohodly, že Úplné znění smlouvy nahrazuje Smlouvy ode dne účinnosti úplného znění smlouvy.

XI. Ostatní ujednání

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

3. Záměr na změnu nájemní smlouvy byl na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 16. 3. 2017, usnesení č. 4305/105, vyvěšen na úřední desce v době od 4. 4. 2017 do 20. 4. 2017.
4. O uzavření dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 29.06.2017, č. usnesení 4986/121.
5. Účastníci tohoto dodatku prohlašují, že si tento dodatek přečetli, jeho obsahu porozuměli a že tento dodatek je sepsán dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Výpočtový list

Příloha č. 2 – Úplné znění nájemní smlouvy

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta obvodu

Ilona Vítková