

DODATEK č. 2 KE SMLouvĚ O Nájmu

uzavřený mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. **Statutární město Havířov**

IČO: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, Město, 736 01 Havířov

zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČO: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucím provozního odboru, na základě pověření

(dále jen „**pronajímatel**“)

2. **JARJA Czech s.r.o.**

IČO: 27771962, DIČ: CZ27771962

se sídlem Studentská 1592/9a, Podlesí, 736 01 Havířov

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 41460

zastoupená Jaromírem Janečkem, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 1. 8. 2016 uzavřely smlouvu o nájmu č. 1261/NBP/2016, ve znění jejího dodatku, jejímž předmětem je nájem níže specifikovaného nebytového prostoru (dále také jen „**smlouva o nájmu**“) a že nájemce ke dni uzavření tohoto dodatku níže specifikovaný nebytový prostor na základě smlouvy o nájmu užívá.
2. Předmětem nájmu dle smlouvy o nájmu jsou nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) o celkové výměře 195,22 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 470, bytový dům, která je součástí pozemku parc. č. 1168, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Havířov-město, obec Havířov, část obce Město. Adresa, na které se uvedená budova nachází, je Dlouhá třída 470/17, Město, 736 01 Havířov.

II.

Předmět dodatku

1. Smluvní strany se dohodly, že ode dne účinnosti tohoto dodatku dochází ke změně obsahu smlouvy o nájmu s tím, že její dosavadní znění se v rozsahu všech ustanovení ruší a při současném zachování trvání nájemního vztahu se zcela nahrazuje ujednáními následujícího znění:

I.

Prohlášení pronajímatele

1. *Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1168, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 470, bytový dům, v katastrálním území Havířov-město, obec Havířov, část obce Město. Adresa, na které se uvedená budova nachází, je Dlouhá třída 470/17, Město, 736 01 Havířov.*
2. *Budovu specifikovanou v odst. 1 tohoto článku spravuje na základě příkazní smlouvy o správě svěřených nemovitých věcí ze dne 28. 12. 2017, č. 1003/EO/2017, 8/R/2017, společnost Městská realitní agentura, s.r.o., IČO: 64084744, se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov (dále jen „**správce**“).*

3. V 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku se nachází mimo jiné nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) o celkové výměře 195,22 m². Umístění výše uvedených nebytových prostor je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmětný prostor**“).

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem využití jako **kavárna a prodejna květin**. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

III.

Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Pronajímatel řádně a včas odevzdal nájemci předmětný prostor, což nájemce potvrzuje svým podpisem.
2. V rámci odevzdání předmětného prostoru pronajímatel předal nájemci klíče vztahující se k předmětnému prostoru.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného prostoru, jeho stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá jakékoliv výhrady.

IV.

Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby:
 - a) dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) dodávku elektrické energie.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se analogicky řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyjma § 8b a § 13 tohoto zákona, jehož užití pro smluvní vztah dle této smlouvy smluvní strany výslovně vylučují.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
 - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
 - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se analogicky řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyjma § 8b a § 13 tohoto zákona, jehož užití pro smluvní vztah dle této smlouvy smluvní strany výslovně vylučují.

V.

Platby

1. Sjednaná výše nájemného za užívání předmětného prostoru, záloh na služby spojené s užíváním předmětného prostoru a jejich splatnost, jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V případě změny výše některé z pravidelných plateb pronajímatel doručí nájemci nový výpočtový list, který nahradí dřívější výpočtový list.
2. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel k některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.

3. Při uzavření této smlouvy a dále pravidelně na příslušná období po dobu trvání nájmu vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad ve formě splátkového nebo platebního kalendáře ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce bude platit platby buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz>). Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem uvedeným ve výpočtovém listu.
5. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za poměrnou část tohoto měsíce a zálohu na služby v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
6. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakékoliv platby vyplývající z této smlouvy sjednaly strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
7. Pronajímatel je oprávněn rozhodnout každoročně od 1. 7. o jednostranném zvýšení sazby nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Rozhodnutí o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě (tzn. změna výše nájemného nevyžaduje uzavření dodatku).
8. Pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku i bez souhlasu nájemce změnit výši zálohy na služby s účinností od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemci takovou změnu oznámil (tzn. změna výše zálohy na služby nevyžaduje uzavření dodatku).

VI.

Doba nájmu

Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1. 6. 2016 na dobu neurčitou.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje, že:
 - a) předmětný prostor ke dni jeho odevzdání nájemci na základě této smlouvy bude v takovém stavu, aby ho nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - b) bude předmětný prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání, ledaže je touto smlouvou sjednáno jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
 - b) bude o předmětný prostor pečovat;
 - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
 - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
 - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrozících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a v případě vzniku takové události ihned vyrozumí správce na telefonním čísle 596416270;
 - f) na svůj náklad zajistí odvoz a likvidaci odpadů;
 - g) na svůj náklad zajistí dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy zjistit u příslušného stavebního úřadu, zda účel, ke kterému předmětný prostor na základě této smlouvy užívá, je v souladu s jeho stavebním určením. V případě, že stavební určením předmětného prostoru je v rozporu s účelem užívání dle této smlouvy, je nájemce povinen do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídit u příslušného stavebního úřadu změnu v účelu užívání prostor v souladu s touto smlouvou, s čímž pronajímatel vyslovuje souhlas, a dále opatřit si veškerá vyjádření či stanoviska příslušných orgánů nezbytná pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou, zejména vyjádření hygienické stanice či technickou zprávu požární ochrany. Veškeré doklady dle předchozí věty je nájemce povinen doložit pronajímateli.

4. *Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.*
5. *Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, jakož i kontrolu za účelem prověření stavu elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní pronajímateli předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto odstavce nezakládá nájemci právo na slevu.*
6. *Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.*
7. *Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětného prostoru; pro účely vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se obdobně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou použití limitů nákladů za drobné opravy uvedených v § 5 a § 6 tohoto nařízení. Potřebu jiných oprav je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto odstavce, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.*
8. *Nájemce není oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.*
9. *Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, umožnit jejich provádění pronajímateli s tím, že nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu škody v podobě ušlého zisku. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce hrubým způsobem.*
10. *Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.*
11. *Pro případ závažného nebo opakovaného porušení povinností nájemce plynoucích z této smlouvy sjednaly strany smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednaného ročního nájemného.*
12. *Vyžaduje-li přístup k předmětnému prostoru či jeho užívání využití společných prostor (tzn. přístupové chodby, atp.) v budově, ve které se předmětný prostor nachází, je nájemce oprávněn tyto společné prostory v nezbytně nutném rozsahu užívat.*

VIII.

Skončení nájmu

1. *Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:*
 - a) *písemnou dohodou smluvních stran,*
 - b) *písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,*
 - c) *z dalších zákonných důvodů.*
2. *Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.*
3. *V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvlášť závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace, resp. jednání nájemce:*
 - a) *nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy,*

- b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně k účelu sjednanému touto smlouvou,
- c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle čl. VII. odst. 2 této smlouvy.

Ujednáním podle tohoto odstavce není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).

- 4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
- 5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou. Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.
- 6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu ve výši nájemného ujednaného touto smlouvou. V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, neuvede jej do stavu, v jakém jej převzal, nebo neprovede před vrácením předmětného prostoru jinou jeho údržbu nebo opravy, ke kterým je nájemce povinen dle této smlouvy, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají bez dalšího v pořadí na:
 - a) nájemné,
 - b) zálohy na služby,
 - c) nedoplatek z vyúčtování služeb,
 - d) příslušenství plateb,
 - e) ostatní dluhy,a to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
- 2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek není ještě splatná.
- 3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit jakoukoliv svou peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
- 4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit tuto smlouvu či jakékoliv své právo z ní vyplývající třetí osobě.
- 5. Nájem dle této smlouvy skončí nejpozději úmrtím nebo zánikem nájemce a nájem tak nepřechází na právní nástupce nájemce.
- 6. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že na základě uzavření této smlouvy budou ve smyslu obecného nařízení o ochraně osobních údajů č. 2016/679 (GDPR) a dalších právních předpisů na ochranu osobních údajů zpracovávány jím poskytnuté osobní údaje. Nájemce prohlašuje a svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že se seznámil s Poučením o zpracování osobních údajů při správě nemovitých věcí, které je k dispozici na internetových stránkách <https://www.mra.cz/pronajmy/ochrana-osobnich-udaju/> a obsahuje podrobnější informace o způsobu zpracování osobních údajů.
- 7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souvislosti se svým hospodařením se svěřenými nemovitými věcmi. Nájemce výslovně souhlasí s poskytnutím informací dle předchozí věty a s případným zveřejněním textu této smlouvy. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.

8. V případě rozporu mezi touto smlouvou a jejími přílohami mají přednost ustanovení této smlouvy, resp. jejích dodatků.
9. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766 (změna okolností), § 1977 – § 1979 (prodlení jako důvod k odstoupení), § 2002 - § 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2223 (odstupné při změně vlastnictví a výpovědi), § 2233 odst. 2, § 2253 (notářská úschova sporné dlužné částky), a dále ostatními obecně závaznými právními předpisy.
10. Uplatněním nároku na smluvní pokutu dle této smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, a to v plné výši. Již vzniklý nárok na smluvní pokutu nebo náhradu škody není dotčen odstoupením od smlouvy či zánikem smlouvy.
11. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
13. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svou vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

Usnesením ze dne 15. 6. 2016, č. 2010/43RM/2016 vzala Rada města Havířova na vědomí převod nájmu předmětného prostoru na nájemce z důvodu prodeje podniku.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Znárodnění umístění předmětného prostoru
Příloha č. 2 Výpočtový list
Příloha č. 3 Splátkový a platební kalendář

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 7. 2025. Podléhá-li tento dodatek povinnému uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabude účinnosti nejdříve okamžikem takového uveřejnění. Nájemce výslovně souhlasí s případným uveřejněním celého textu smlouvy o nájmu včetně všech jejích dodatků v registru smluv dle předchozí věty, a to i pro případ, že tento dodatek povinnému uveřejnění nepodléhá.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že tímto dodatkem projevují svou vážnou vůli, že k jeho uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.
4. Tento dodatek je uzavřen v souladu s usnesením Rady města Havířova ze dne 16. 12. 2024, č. 2612/48RM/2024 dle ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

V Havířově dne

V Havířově dne

.....

pronajímatel

Statutární město Havířov

v.z.

Městská realitní agentura, s.r.o.

xxxxxxxxxxxxx, vedoucí provozního odboru

.....

nájemce

JARJA Czech s.r.o.

Jaromír Janeček, jednatel

