

Dodatek č. 18 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 624/MERK/2011

Smluvní strany:

Město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram

IČ: 00 24 31 32

Zastoupené: ing. Jindřichem Vařekou

bankovní spojení: [REDAKCE]

na straně jedné (dále ve smlouvě jako „pronajímatel“)

a

Václav Šuller, [REDAKCE]

[REDAKCE] 261 01 Příbram VIII

podnikající FO

IČ: 15859461

Bankovní spojení: [REDAKCE]

[REDAKCE]
na straně druhé (dále ve smlouvě jako „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tento **dodatek č. 18 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 624/MERK/2011 uzavřené dne 31.8.1994.**

I.

Smluvní strany konstatují, že dne 31.8.1994 uzavřely smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání ve znění dodatků č. 1-17 v budově č.p. 26 v Příbrami IV, ul. Čs Armády, která je součástí pozemku parc. č. 2783 v k.ú. Příbram. Pozemek p.č. 2783 včetně budovy je zapsán LV č. 10728 v k.ú. Příbram, část obce Příbram IV, obec Příbram. Prostor k podnikání se nachází v budově č.p. 26 v 1. nadzemním podlaží, nájem byl sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1.9.1994.

Prohlášením vlastníka nemovitosti byly v budově č. p. 26 v Příbrami IV vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů bytové a nebytové jednotky. Předmětný pronajatý prostor k podnikání o výměře 89,6m² byl označen číslem nebytové jednotky: 26/101. K dané nebytové jednotce č. 26/101 přínáleží příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku.

Smluvní strany dále konstatují, že dne 27.4.2016, na základě usnesení Rady města Příbram č. 300/2016 ze dne 4.4.2016, uzavřely dodatek č. 17 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

V budově č. p. 26 v Příbrami IV, ul. Čs. Armády a též v předmětné nebytové jednotce proběhla plánovaná rekonstrukce s cílem odvlhčení domu – injektáž a drenáž zdiva s následnou aplikací sanačních omítek. Rekonstrukce – sanace obvodových a vnitřních stěn ve společných prostorách i jednotkách byla prováděna společenstvím vlastníků č. p. 26. Vzhledem k uvedenému nájemce nemohl předmětnou nebytovou jednotku č. 26/101 – prostor sloužící k podnikání na adrese Příbram IV řádně užívat. Na základě rozhodnutí rady města (č.usn. 300/2016) smluvní strany uzavřely dodatek č. 17 nájemní smlouvy o dočasném pronájmu dočasně volného prostoru k podnikání na adrese - Příbrami VIII/114 o výměře 148,7 m² (dále „náhradní nebytový prostor“).

Vlastní rekonstrukce za účelem odvlhčení budovy – společných prostor však vyvolala další náklady na vlastní rekonstrukci uvnitř předmětné nebytové jednotky č. 26/101, která byla prováděna na náklady pronajímatele.

II.

Rada města Příbram usnesením č. 300/2016 ze dne 4.4.2016 schválila dočasný pronájem volného prostoru k podnikání na adrese Příbram VIII/114 (náhradní prostory k podnikání) pro nájemce z důvodu a po dobu rekonstrukce domu v Příbrami IV/26.
Cena nájemného náhradním prostorem: 6.304,- Kč/měsíc + příslušná výše záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor.

III.

Náhradní prostory k podnikání na adrese v Příbrami VIII/114 pronajímatel pronajal nájemci na dobu určitou čtyř měsíců od 1.5.2016 s ujednáním, že nájem skončí posledním dnem měsíce, na který připadá konec nájmu a dále s ujednáním - pokud nebude po době trvání (4 měsíců) předemtná nebytová jednotka způsobilá k nastěhování, prodlužuje se lhůta pronájmu náhradního nebytového prostoru k podnikání vždy o jeden měsíc, až do doby, než pronajímatel oznámí, že se nájemce může přestěhovat zpět do nebytové jednotky č. 26/101 z důvodu ukončení její rekonstrukce. Smluvní strany dále ujednaly, že nájemci nevzniká právo na to, aby užíval náhradní nebytové prostory déle, než po dobu rekonstrukce předemtné nebytové jednotky č. 26/101.

S odvoláním na ujednání čl. III dodatku č. 17 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání nájemce se zavazuje předat náhradní pronajaté nebytové prostory zpět pronajímateli nejpozději do 30.9.2017. Nájem v nebytové jednotce č. 26/101 v Příbrami IV tedy pokračuje následný den po dni předání náhradního nebytového prostoru nájemcem pronajímateli.

IV.

Měsíční nájemné za pronájem nebytové jednotky činí 6.304,- Kč.

Nájemce je povinen zajistit na své náklady přestěhování z náhradního prostoru k podnikání do nebytové jednotky č. 26/101, přihlásit odběr el. energie, plynu, vody v nebytové jednotce na své jméno u vybraného dodavatele el. energie, plynu, vody uzavřít s příslušným dodavatelem dodavatelské smlouvy o odběru. Úhrady za spotřebu el. energie, plynu, vody provádí nájemce přímo dodavatelům na základě jimi vystavených faktur. Nájemce si na své náklady zajišťuje odvoz odpadu.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za užívání náhradního nebytového prostoru na adrese Příbram VIII/114 nájemné a zálohy na služby do doby jeho předání a následně pak vyúčtování nákladů za spotřebované služby v náhradním nebytovém prostoru.

Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem před podpisem tohoto dodatku č. 18 upozorněn na skutečnost, že při rekonstrukci budovy a předemtné nebytové jednotky č. 26/101 bylo využito speciálních sanačních omítek, následně byly vnitřní stěny v budově i v předemtné jednotce vymalovány silikátovou barvou. Z tohoto důvodu je nájemce povinen v případě nové výmalby v nebytové jednotce opět použít pouze silikátové barvy. V případě použití jiné než silikátové barvy může být negativně ovlivněn stav omítek. Při zjištění, že nájemce použil jiné než silikátové barvy a dojde k poškození omítek, může pronajímatel požadovat po nájemci úhradu případné vzniklé škody. Podpisem dodatku č. 18 nájemce dále stvrzuje, že byl seznámen s obecnými doporučeními realizační firmy, která prováděla injektáže proti vlhkosti, k užívání prostor po provedení sanačních prací – viz příloha č. 1 dodatku č. 18. Z doporučení vyplývá relativní vlhkost vzduchu max. 70% pro provozovnu Zverimexu. Vzhledem k tomuto bude SVJ i pronajímatel provádět kontrolní měření vlhkosti kalibrovaným vlhkoměrem v nebytové jednotce užívané jako provozovna Zverimexu. Účelem pronájmu nebytové jednotky je prodejna akvaristiky, bohužel, provozem docházelo k vysokému odpařování vody z akvárií. Pronajímatel doporučuje nájemci před obnovou provozu Zverimexu v zrekonstruované nebytové jednotce používat kvalitní odvlhčovače. Pořízení kvalitních odvlhčovačů je v kompetenci nájemce. V případě, že měření vlhkosti v nebytové jednotce budou dlouhodobě vykazovat překračování hranice relativní vlhkosti (70%) a nájemce pro odstranění vlhkosti neučiní žádné účinné kroky, tj. nebude pravidelně a stabilně využívat kvalitních odvlhčovačů, které pořídí na vlastní náklady, může toto být důvodem pro výpověď podanou pronajímatelem nájemci.

V.

Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na legislativní změny na novém znění některých ustanovení původní smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1.9.1994 a to:

Čl. V smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.1994

Nájemce je povinen hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu pronajaté nebytové jednotky, přičemž smluvní strany se dohodly, že pro tyto účely se budou řídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb. a přepisů násl.

Běžnou údržbou se pro potřeby této smlouvy rozumí zejména:

- malování a opravy vnitřních omítek,
- udržování a opravy podlah a podlahových krytin, výměna prahů a lišt
- opravy, resp. výměna uvolněných dlaždic a obkladů
- desinfekci, dezinfekci, deratizaci,
- zasklívaní oken, dveří a stěn včetně okenních parapetů,
- opravy sanitárních zařízení a jejich výměnu (umyvadel a WC) až na rozhraní kanalizační stoupačky,
- opravy el. zařízení, a to opravy a výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvět. těles, včetně zářivek, zvonků,
- opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mříží apod.
- oprava radiátorů

Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy pronajaté nebytové jednotky, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce. Nájemce je v pronajaté nebytové jednotce a prostorech užívaných společně s ní povinen udržovat čistotu a pořádek.

Nájemce je povinen v pronajaté nebytové jednotce dodržovat obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, stejně tak, jako protipožární předpisy apod. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec běžné údržby a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Nájemce umožní pronajímateli preventivní prohlídky pronajatých prostor za své přítomnosti. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody na pronajatém majetku způsobené porušením povinností vyplývajících z tohoto dodatku ke smlouvě a povinností vyplývajících z obecně právních předpisů.

Veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo k poškození zrekonstruované nebytové jednotky.

Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce provede v pronajaté nebytové jednotce stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude mít nárok na náhradu takto vynaložených investic ani na náhradu za zhodnocení pronajaté nebytové jednotky nebo budovy (pozemku), kde se pronajaté nebytová jednotka nachází. Stejně tak nebude mít nájemce obdobný nárok vůči pronajímateli i v případě, že provede stavební úpravy s jeho souhlasem, avšak bez předchozí dohody o výši investice, o způsobu financování takových úprav. Pronajímatel si vyhrazuje právo uvedení do původního stavu.

V případě, že v průběhu nájmu vznikne potřeba provedení oprav pronajaté nebytové jednotky, které by měl zajišťovat pronajímatel, případně pokud bude mít nájemce zájem provést stavební úpravy vedoucí ke zhodnocení předmětu nájmu, mohou se strany písemně dohodnout na tom, že takové úpravy provede na své náklady nájemce s tím, že mu budou vynaložené investice, jejichž výše bude

předem i průběžně odsouhlasena pronajímatelem, nahrazeny formou slevy na nájemném ve výši až 100% měsíčního nájemného do doby umožení výše takových investic. Pokud stavebními úpravami provedenými na náklad nájemce dojde k technickému zhodnocení pronajatého majetku, pronajímatel si vyhrazuje právo na základě žádosti nájemce rozhodnout o odepisování tohoto technického zhodnocení nájemcem ve smyslu ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění. O této skutečnosti bude mezi oběma stranami uzavřena písemná smlouva o odepisování technického zhodnocení provedeného nájemcem.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebné opravy, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat pronajatou nebytovou jednotku vyklizenou a vymalovanou (bíle) **silikátovou barvou** a to ve stavu, v jakém ji převzal od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stranami dohodnutým stavebním úpravám. O předání bude sepsán předávací protokol. Za každý týden prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% měsíčního nájemného bez záloh na služby a to bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

Smluvní strany se dále dohodly, že pokud se v důsledku poškození objektu, kde se nebytová jednotka nachází, či její část, stane nezpůsobilá k užívání, bude nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli odpovídající slevu na nájemném přiměřenou rozloze takto neužitelných prostor.

Nájemce je v rámci zajištění údržby nebytové jednotky povinen po dobu trvání nájmu na své náklady zajišťovat případné revize tam se nacházejících přístrojů, včetně hasicích přístrojů, dodržovat veškeré hygienické, protipožární, bezpečnostní a další předpisy, jež se vztahují k předmětu nájmu.

Nájemce umožní pronajímateli provedení preventivních prohlídek pronajaté nebytové jednotky. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele pronajatou nebytovou jednotku uzavřít podnájemní smlouvu na nebytovou jednotku č. 26/101 ani na její část.

Smluvní strany se zavazují přistoupit na změnu smlouvy, pokud tato změna vyplýne ze změny cenových nebo jiných právních předpisů.

VI.

Není-li stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, zejména ustanoveními §2201 a násl..

Smlouva o nájmu nebytových prostor může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

Tento dodatek č. 18 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Datum účinnosti vyplývá ze zprávy potvrzující uveřejnění, zasláné správcem registru smluv podle zákona o registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku a že tento byl sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní řízení), v platném znění: Uzavření dodatku č. 18 ke smlouvě o nájmu ze dne 31.8.1994 bylo schválena rozhodnutím RM na jednání dne 24.8.2017 usn. č.823/2017.

Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a dodatků a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Příbram, a to nejpozději do data sjednané účinnosti smlouvy (popř. zákonné lhůtě, je-li sjednáno datum účinnosti pozdější).

Strany berou na vědomí, že Město Příbram je povinno na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě a z této smlouvy vyplývající byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě a s touto smlouvou související nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

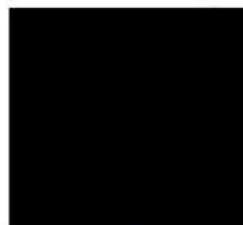
Příloha dodatku č. 18 ke smlouvě o nájmu prostor k podnikání:

- obecná doporučení k užívání prostor po provedení sanačních prací

V Příbrami dne: 1. - 09 - 2017



Ing. Jindřich Vařeka
starosta



Václav Šuler, Zverimex
nájemce

Injektáže proti vlhkosti – Mikšík Pavel

WV

Obecná doporučení k užívání prostor po provedení sanačních pracích

- nová okna by měla mít max. možnou mikroventilaci a způsob otevírání pro aktivní větrání
- větrání by mělo být omezeno vždy v měsících březnu - dubnu a říjnu-listopadu (prosince) na max. 20 min 2 x denně. Intenzivní větrání může být v letních měsících a krátké intenzivní za mrazivého počasí - jsou to obecné zásady, které jsou modifikovány skutečným počasím.
- sušení prádla v bytech bych pokud možno vyloučit
- samozřejmě prostory jsou zavlhčovány množstvím květin, avšak to nelze ovlivnit
- volné hladiny vody z akvárií jsou naprosto nevhodné a způsobují velké nárůsty relativní vlhkosti
- je třeba používat odsavače par (digestoře) a odvětrání v koupelnách
- rovnoměrné vytápění v bytových a nebytových jednotkách
- v bytových jednotkách by měla být relativní vlhkost vzduchu max. 60 % a nebytových jednotkách max. 70% (provozovna Zverimexu).