



Město Třinec

Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/034/D7/Do
(2004/06/213)

DODATEK č. 7

**ke smlouvě o nájmu prostorů sloužících podnikání
č. 2004/06/213 ze dne 24.01.2005**

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Adresa: Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
Zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, starostka města
IČ: 002 97 313
DIČ: CZ00297313, *pronajímatel je plátcem DPH*
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek-Místek,
pobočka Třinec, č. ú. [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. I R E M spol. s r.o.

Sídlo: Karpentná čp. 165, PSČ 739 94
Zastoupena: Irena Karchová – jednatelka společnosti
IČ: 651 39 925
DIČ: CZ65139925, *nájemce je plátcem DPH*

společnost I R E M spol. s r.o. je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 9323

jako **nájemce** na straně druhé.



Rada města Třince **rozhodla** nahradit v nájemních smlouvách na pronájem prostorů, prostorů sloužících podnikání a nemovitých věcí uzavřených městem Třinec a příspěvkovými organizacemi města Třince, jako pronajímatelem, inflační doložku od 01.01.2017 v tomto znění:

„Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu“, a uzavřít příslušné dodatky k nájemním smlouvám na pronájem prostorů, prostorů sloužících podnikání a nemovitých věcí.

A.

Tímto dodatkem č. 7 ke smlouvě o nájmu prostorů sloužících podnikání č. 2004/06/213 ze dne 24.01.2005 se mění a upravuje v níže uvedeném znění.

1) Článek IV. Cena nájmu - text odst. 7 se vypouští v celém svém znění a nově zní takto:

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu.

2) Článek V. Služby související s nájmem poskytované správcem – text čl. V. se vypouští v celém svém znění a nově zní takto:

1. Správce poskytuje nájemci dodávku studené vody, kterou si správce s nájemcem vzájemně vyúčtují na základě pravidelně prováděných odečtů.

Na dodávku elektrické energie (osvětlení, ohřev teplé vody, zajištění vytápění předmětu smlouvy aj.) má nájemce uzavřenou samostatnou smlouvu přímo s dodavatelem této služby.

Další služby potřebné pro provoz cukrárny (internetové služby, odvoz odpadů apod.) si nájemce zajistí prostřednictvím Městského kina Kosmos Třinec, příspěvkové organizace, případně si jejich dodávku sjedná přímo s jednotlivými poskytovateli těchto služeb, po předcházející domluvě se zástupcem Městského kina Kosmos Třinec, příspěvkové organizace, která je správcem budovy, v níž se předmět nájmu nachází.



2. Za užívání sociálního zařízení v budově vzniká nájemci povinnost podílet se na nákladech spojených s nákupem hygienických potřeb (toaletní papír, mýdlo, papírové utěrky), což je smluvně řešeno mezi nájemcem a správcem Městským kinem Kosmos Třinec, příspěvkovou organizací.

3) **Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele** – v článku VI. se mění jeho název na „**Práva a povinnosti pronajímatele a správce**“ a doplňuje se nový odst. 6 s níže uvedeným textem:

6. Správce má povinnost nájemce seznámit se zabezpečovacím systémem, přidělit mu číselný kód a vzájemně si sjednat pravidla při kódování.

4) **Článek VII. Práva a povinnosti nájemce** – v odst. 4 se mění příloha č. 4 uvedená v tomto článku, jejíž platné znění je přílohou tohoto dodatku.

5) **Článek VIII. Skončení platnosti smlouvy** – v čl. VII se stávající text vypouští v celém svém znění a nově zní takto:

1. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:
 - nájemce ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží
 - najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určen
4. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
 - nemovitá věc, v níž se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména tím, že
 - předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytované služby za dobu delší než 30 dní
 - dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou



5. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce

- umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
- neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v předmětu smlouvy (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen, nezpřístupní předmět nájmu za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
- neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb

6. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemního vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty.**

Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybiřený. Při přebírání předmětu nájmu přihlédne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

B.

1. Ostatní články smlouvy o nájmu prostorů sloužících podnikání č. 2004/06/213 ze dne 24.01.2005 se nemění a zůstávají v platnosti beze změny.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, což bude nájemci oznámeno písemně.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly a že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem tohoto dodatku souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tento Dodatek č. 7 je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž po jednom výtisku obdrží nájemce a dva výtisky obdrží pronajímatel.
5. Nájemce uděluje tímto v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů souhlas se zpracováním a zveřejněním osobních údajů uvedených v tomto dodatku č. 7 ke smlouvě o nájmu prostorů sloužících podnikání č. 2004/06/213 ze dne 24.01.2005, včetně nájemní smlouvy a všech dosud uzavřených dodatků k ní, za účelem jejich zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a to po dobu deseti let od konce účinnosti této smlouvy.



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/034/D7/Do
(2004/06/213)

6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tuto smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
7. Úprava inflační doložky, včetně uzavření příslušného dodatku k této smlouvě, byla schválena na 55. schůzi Rady města Třince dne 20.06.2016, usnesením číslo 2016/2084, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne 23. 10. 2017

Za pronajímatele

Město Třinec

.....
RNDr. Věra PALKOVSKÁ
starostka města



Za nájemce

20. 10. 2017

I R E M spol. s r.o.

.....
Irena KARCHOVÁ
jednatelka společnosti

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem / vypůjčitelem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

a) drobné opravy podle věcného vymezení

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny:

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příčí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů *(bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy)*,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří *(jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit)*
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu *(včetně hlavního jističe pro daný prostor)*
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k prostoru,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu *(to platí i v případě umístění mimo prostor)*
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu *(mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku)*
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody
- výměna sifónů a lapačů tuku *(mimo hlavní uzávěr vody)*
- opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody
- náklady na přecejchování podružných vodoměrů na SV a TV *(mimo výměnu TRV)*

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhl k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště

- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečicí trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek *(s výjimkou výměny trysek při záměně plynu)* včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečicí trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových *(malých, středních i velkých)*
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytů *(kapiláry, pérových)*, redukcí, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vaříče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvaříčů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vaříčů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohříváče (karmy)

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočládku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměna páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

6. Elektrické průtokové ohříváče a boilery

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočládků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků

- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny homího i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

8. Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp.výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

13. Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost, jejich vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč.bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, prostoru sloužícího podnikání a prostoru mimo podnikatelskou činnost. Jsou jimi zejména:

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (včetně vchodových), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování, včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce)