

Dodatek č. 4 k nájemní smlouvě 8/032/091/12

- Pronajímatel:** **Statutární město Ostrava**
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou **Bc. Martinem Bednářem**
IČ: 00845451 DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100
- Původní nájemce:** **Institut pro ženy, z. s.**
Horní 1492/55, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen předsedou spolku Ing. Renatou Ptáčnickovou
IČ: 22691006
zapsán ve spolkovém rejstříku, vedeným Krajským soudem v Ostravě oddíl L,
vložka 7798
- Nový nájemce:** **Chutě života, s.r.o.**
Horní 1492/55, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
IČ: 24813753 DIČ: CZ24813753
zastoupen jednatelem Ing. Ivo Ptáčnickem
zapsána v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě oddíl C,
vložka 37187
var. symbol:

(dále společně též jako „smluvní strany“)

u z a v í r a j í

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

dodatek k nájemní smlouvě č. 8/032/091.4/12

I.

Změna nájemce

Pronajímatel a Původní nájemce uzavřeli dne 11.06.2012 nájemní smlouvu č. 8/032/091/12 na pronájem prostor sloužících podnikání v budově č.p. 1492 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. 1800/9 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ul. Horní č.or. 55, Ostrava-Hrabůvka, o celkové výměře 549,77 m² s účelem užívání jako coworkingové centrum a kavárny s obsluhou a 23 m² jako posezení pro návštěvníky centra (dále jen jako „nájemní smlouva“).

Na základě žádosti Nového nájemce se smluvní strany dohodly změnit nájemní smlouvu tak, že nadále bude nájemcem výše uvedených prostor sloužících podnikání Nový nájemce.

Nový nájemce výslovně prohlašuje, že přebírá za svá veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy Původnímu nájemci, a to ke dni účinnosti tohoto dodatku a Pronajímatel se změnou nájemce výslovně souhlasí.

Ke dni účinnosti tohoto dodatku tedy Původní nájemce vystupuje v celém rozsahu z nájemní smlouvy a Nový nájemce vstupuje v celém rozsahu na jeho místo dle nájemní smlouvy.

Peněžité závazky, které vzniknou Původnímu nájemci z nájemní smlouvy vůči Pronajímateli nejpozději ke dni účinnosti tohoto dodatku, je povinen uhradit Původní nájemce. Peněžité závazky, které má na základě nájemní smlouvy hradit nájemce Pronajímateli po dni účinnosti tohoto dodatku, je povinen uhradit Pronajímateli Nový nájemce.

II.

V důsledku nové právní úpravy nájemního vztahu po účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se smluvní strany dále dohodly upravit nájemní smlouvu následovně:

Článek II. odstavec 3) se ruší a nahrazuje tímto textem a dále se doplňuje:

3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem provozování coworkingového centra a kavárny s obsluhou a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

III.

Ujednání článku III. nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje se tímto textem:

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.
2. 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 zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

Článek IV. odstavec 1 písmeno a) se doplňuje o následující ujednání:

Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením č. 2305/60 Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 10.03.2016, viz příloha č. 1 - výpočtový list, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1.2., 1.5., 1.8., a 1.11. v běžném kalendářním roce ve výši ¼ roční úplaty.

V.

Ukončení nájmu

Článek V. se ruší a nahrazuje:

1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - písemnou výpovědí nájemce
 - písemnou výpovědí pronajímatelekdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být druhé straně předána buď osobně, nebo jí musí být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.
2. V případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být vždy písemná a odůvodněná.

3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání prostor se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
5. Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti

Článek VI., VII. a VIII. nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje:

VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat řádně a jen pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návěstími, štíty a informačními tabulemi; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Žádost o udělení souhlasu předloží nájemce 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 pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto pronajímateli uhradit.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět na své náklady. 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 příloha č. 2 této smlouvy.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:
 - 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 pronajatých prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, v níž se prostory nacházejí, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li ji pronajímatel (a to i

prostřednictvím jiného subjektu) a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, tj. zejména mu předmět nájmu v nezbytném rozsahu a stanoveném termínu zpřístupnit, v provádění opravy či údržby mu nebránit a dostatečně si zabezpečit své zboží a vybavení, vnesené do pronajatých prostor před poškozením. Trvá-li oprava či údržba vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li oprava či údržba užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy či údržby a jejího rozsahu.

10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace, výtahu a hromosvodů v souladu s platnými normami.
13. Pronajímatel bude refakturovat nájemci 1 x ročně náklady spojené se servisní činností výtahu.
14. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů v souladu s vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.
15. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
16. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
17. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přílehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
19. Dále je nájemce 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.
20. 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.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.
22. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
23. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
24. 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.

Ostatní ujednání

Článek IX. nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje:

1. Práva a povinnosti neupravené tímto dodatkem k nájemní smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Tato smlouva může být měněna na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Tento dodatek k nájemní smlouvě nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Dodatek k nájemní smlouvě je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž Původní a Nový nájemce obdrží po jednom vyhotovení a Pronajímatel obdrží tři vyhotovení.
6. Smluvní strany si dodatek k nájemní smlouvě přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Současně prohlašují, že tento dodatek neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. O zveřejnění záměru změny nájemní smlouvy č. 8/032/091/12 uzavřené dne 11.06.2012, a to z důvodu změny nájemce ze spolku Institut pro ženy, z. s., se sídlem Horní 1492/55, Ostrava-Hrabůvka, IČ: 22691006, na společnost Chutě života, s.r.o., se sídlem Horní 1492/55, Ostrava-Hrabůvka, IČ: 24813753, bylo rozhodnuto usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 2139/56 ze dne 11.02.2016. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 18.02.2016 do 07.03.2016.
8. Tento dodatek byl uzavřen na základě usnesení Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 10.03.2016 přijatým pod č. usnesení 2305/60.

Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu tohoto dodatku nájemní smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne 29-03-2016
Za Pronajímatele:

Bc. Martin Bednář
starosta městského obvodu

V Ostravě dne
Za Původního nájemce:

Ing. Renata Ptáčnicková

V Ostravě dne
Za Nového nájemce:

Ing. Ivo Ptáčník

Příloha č. 1

V ý p o č t o v ý l i s t

pronájem prostor budovy č.p. 1492 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. 1800/9 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ul. Horní č.or. 55, Ostrava-Hrabůvka

Chutě života, s.r.o., se sídlem Horní 1492/55, Ostrava-Hrabůvka, IČ: 24813753

<i>1. NP</i>	<i>název místnosti</i>	<i>výměra místnosti v m2</i>
	schodiště	9,72
	chodba	15,14
	výtah	4,40
	celkem	29,26 m2
2. NP		
<i>Číslo</i>	<i>název místnosti</i>	<i>výměra místnosti v m2</i>
2.01	coworking	183,54
2.01	kavárna s obsluhou	71,00
2.02	sklad	10,71
2.03	zasedací místnost	31,55
2.04	kancelář	26,31
2.05	chodba	28,30
2.06	technická místnost	3,70
2.07	výtah	4,40
2.08	toalety	4,08
2.09	WC	1,20
2.10	WC	1,20
2.11	WC	1,30
2.12	WC	1,10
2.13	talety	6,59
2.14	výlevka	2,53
2.15	chodba	9,60
2.16	kancelář	18,10
2.17	kancelář	19,60
2.18	chodba	5,80
2.19	herna	23,02
2.20	učebna	26,31
2.21	sklad	12,43
2.22	technická místnost	5,20
2.23	šatna	7,75
2.24	šatna	15,19
	celkem	520,51 m2
1. a 2. NP	celkem	549,77 m2
Venkovní nebytové prostory		23,00 m2
roční nájemné za 1 m2 nebytových prostor – coworkingu (478,77 m2)		210,33 Kč bez DPH
roční nájemné za 1 m2 nebytových prostor – kavárna (71 m2)		602,40 Kč bez DPH
roční nájemné za 1 m2 venkovních nebytových prostor (23 m2)		210,33 Kč bez DPH
roční nájem za nebytové prostory celkem		148.308 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné pro rok 2016		37.077 Kč bez DPH

Zpracovala: Ing. Gálová

Příloha č. 2

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

- a) lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří,
- c) lokální opravy rolet a žaluzií,
- d) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, tlačítek domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel. Netýká se zařízení elektronického zabezpečovacího systému a elektrické požární signalizace, které jsou v majetku pronajímatele.
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění - týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
- f) u zařízení pro vytápění a ohřev vody – plynové, elektrické kotle, kamna na plyn a elektřinu, ohřívače vody na plyn a elektřinu - je nájemce povinen provádět pravidelné servisní prohlídky a opravy odbornou servisní firmou. V případě nutnosti výměny komponentů nebo dílů uvedených zařízení, zajistí toto pronajímatel na základě písemného doporučení servisního technika.
- g) u zařízení vzduchotechniky a klimatizace je nájemce povinen provádět pravidelný servis a údržbu zařízení včetně zajišťování oprav v rozsahu výměny filtrů, doplnění chladiva a zajištění provádění odborných prohlídek, pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem. V případě výskytu jiné závady na zařízení je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.
- h) čištění lapáků tuků včetně zajišťování odběrů vzorku odpadních vod vypouštěných do kanalizace v souladu s provozním řádem lapáku tuku. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor,
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození.

Zpracovala: Ing. Gálová Věra