

Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě 2/b/014/311/07

- Pronajímatel:** Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou **Bc. Martin Bednář**
IČ: 00845451 DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100
- Původní nájemce:** **Bc. Petr Novotný VONO SPORT**
s místem podnikání 26.dubna 259/33, Ostrava-Výškovice
IČ: 73946648
- Nový nájemce:** **VONO SPORT s. r. o.**
se sídlem 29 dubna 259/33, 700 30 Ostrava-Výškovice
IČ: 25838911
zastoupen jednatelem Bc. Lukášem Novotným
zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě
oddíl C, vložka 20797
var. symbol: 8610400567

(dále společně též jako „smluvní strany“)

u z a v í r a j í

v souladu se zákonem č. 89/212 Sb., občanský zákoník, v platném znění

dodatek k nájemní smlouvě č. 2/b/014/311.3/07

I.

Změna nájemce

Pronajímatel a Původní nájemce uzavřeli dne 23.2.2007 nájemní smlouvu č. 2/b/014/311/07 na pronájem prostor sloužících podnikání v objektu na ulici 29.dubna 259/33 v Ostravě – Výškovicích o celkové výměře 102 m² (dále jen jako „nájemní smlouva“).

Na základě žádosti původního 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:

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

1. Nájem prostor sloužících podnikání se sjednává s účinností od 15.02.2007 na dobu neurčitou a může být skončen dohodou stran nebo výpovědí danou písemně pronajímatelem nebo nájemcem. Výpovědní lhůta je tříměsíční a její běh počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.
3. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž 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.
4. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi nájemci, taková výpověď musí být vždy odůvodněná.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
6. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu 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.

III.

V článku IV. nájemní smlouvy se v bodě 1) písmeno a) doplňuje o následující ujednání:

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.

IV.

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

1. Nájemce je povinen zajistit zabezpečení a 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., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.

3. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
4. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
5. 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.
6. 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 na vlastní náklady odstranit.
7. Nájemce je oprávněný přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu dalším subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. 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.
9. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 tohoto dodatku ke smlouvě.
10. 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.
11. Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.
12. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pořádek na veřejném prostranství kolem pronajatých prostor, v zimním období odhrabávání sněhu a posyp.
13. Nájemce je oprávněn užívat jedno WC v 1.NP objektu. Za užívání tohoto sociálního zařízení je povinen hradit přiměřenou částku nájemci tělocvičny. Nedojde-li k dohodě mezi nájemci, stanoví výši náhrady za užívání sociálního zařízení pronajímatel na základě písemné žádosti kteréhokoliv z nájemců objektu.
14. 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.

15. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést 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 povinnosti nájemce vznikla.
16. 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 prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
17. 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.
18. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k celkovému optřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. 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.

V.

Ujednání čl. VI. a čl. VII. nájemní smlouvy se ruší.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení tohoto dodatku k nájemní smlouvě nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo nájemní smlouvy jako celku.
3. Práva a povinnosti neupravené tímto dodatkem k nájemní smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
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. Tento dodatek byl uzavřen na základě usnesení Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12.02.2015 přijatým pod č. usn. 0320/8.
8. 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 01-04-2015

Za Pronajímatele:

Bc. Martin Bednář
starosta městského obvodu

V Ostravě dne 01-04-2015

Za Původního nájemce:

Bc. Petr Novotný

V Ostravě dne 01-04-2015

Za Nového nájemce:

Bc. Lukáš Novotný
jednatel

Příloha č. 1

Výpočtový list

prostory: v budově č.p. 259 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. 1031 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Výškovice u Ostravy, na ul. 29. dubna 33, Ostrava-Výškovice

nájemce: VONO SPORT s. r. o., se sídlem 29. dubna 259/33, Ostrava-Výškovice

Výrobní dílna	60 m ²
Střížna	22 m ²
Denní místnost	20 m ²
Celkem	102 m²

nájemné za 1 m ² podlahové plochy	581,70 Kč/m ² /rok bez DPH
Roční nájemné celkem	59.333 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné 1. – 3. čtvrtletí	14.833 Kč bez DPH
4. čtvrtletí	14.834 Kč bez DPH

DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

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 – pokud se toto zařízení v pronajatém prostoru nachází
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra