

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 8/014/448/08

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen „**pronajímatel**“

a

Asociace rodičů a přátel zdravotně postižených dětí v ČR, z. s. Klub Stonožka Ostrava

Mitušova 1330/4, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupena Janem Pucherem, předsedou

IČO: 68308892

DIČ:

zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl L, vložka 50157

dále jen „**nájemce**“

Obsah dodatku

Čl. I.

Smluvní strany se dohodly na změně a doplnění obsahu nájemní smlouvy č. 8/014/448/08 uzavřené dne 25. 3. 2008 (dále jen „Smlouva“) způsobem uvedeným v čl. II. a III. tohoto dodatku.

Čl. II.

1. Smluvní strany se dohodly na změně stávajícího ustanovení čl. IV., čl. V., čl. VI., VII., čl. VIII. a čl. IX. Smlouvy, a to tak, že se nahrazují následujícím textem:

Čl. IV. Nájemné a služby

1. *Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih. Dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené. Úhrada za užívání výše uvedených nebytových prostor (tj. nájemné) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí tohoto dodatku jako příloha č. 1. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo Mateřské škole Harmonie Ostrava-Hrabůvka, IČO: 75029863, Zlepšovatelů 27, příspěvkové organizaci.*
2. *Nájemce je povinen uhradit nájemné takto:*
 - a) *Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného je stanovena výpočtovým listem, který je nedílnou součástí tohoto dodatku.*
 - b) *Smluvní strany se dohodly na měsíčních platbách nájemného dle výpočtového listu, a to do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, v korunách českých na účet pronajímatele číslo 19-1520761/0100, vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol uvedený ve výpočtovém listě, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě. Platby nájemného a za služby spojené s nájmem se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.*
 - c) *Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1. července každého kalendářního roku, a to formou nového výpočtového listu vystaveného pronajímatelem, doručeného nájemci nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je takto oprávněn nájemné jednostranně zvýšit nejvíce o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem, přičemž o takové změně není třeba uzavírat písemný dodatek k této smlouvě.*
 - d) *Úplaty za služby související se užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:*
 - *Náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor budou nájemci refakturovány Mateřskou školou Harmonie Ostrava-Hrabůvka, IČO: 75029863, Zlepšovatelů 27, příspěvkovou organizací, se sídlem Zlepšovatelů 1502/27, Ostrava-Hrabůvka.*

- Smlouvu s podmínkami poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uzavřít s výše uvedenou příspěvkovou organizací.

Čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem nebytových prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
3. Nájemce může budovu opatřit po předchozím souhlasu pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znamením. Smluvní strany se dohodly, že souhlas může pronajímatel kdykoli písemně odvolat přičemž nájemce nemá právo na náhradu jakékoli škody v té souvislosti vzniklé. Smluvní strany po dohodě o tomto ustanovení vylučují ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem nebytových prostor a že jsou ve stavu způsobilém k účelu užívání.
5. Nájemce je povinen nebytové prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, 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 po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v nebytovém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
6. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, již nebytový 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.
7. Drobné opravy a údržbu nebytových prostor je povinen nájemce provádět na vlastní 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 vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ (příloha č. 1 tohoto dodatku) a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3 tohoto dodatku).
8. Veškeré stavební úpravy v nebytových prostorách včetně změn vnitřního vybavení, ve vlastnictví pronajímatele, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud to tyto stavební úpravy vyžadují.
9. Nájemce je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do nebytových prostor, a to:
 - 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 nebytovém prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu nebytového prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti nebytového prostoru,
 - c) za účelem umožnění inventarizace majetku pronajímatele,

- d) *za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.*
10. *Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy nebytových prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.*
11. *Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v nebytových prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.*
12. *Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v nebytových prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.*
13. *Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.*
14. *Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v nebytových prostorách a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.*
15. *Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v tomto dodatku, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.*
16. *Nájemce je povinen udržívat pořádek v nebytovém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).*
17. *Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid nebytových prostor na vlastní náklady.*
18. *V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad 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.*
19. *Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.*
20. *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.*
21. *Nájemci budou 1 x ročně vyúčtovány náklady spojené se servisní činností výtahu. Prodlení nájemce s úhradou byť i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.*

22. Nájemce je dále povinen:

- a) *povinen se v zimním období podílet na odhrabávání sněhu a posypu přístupových cest,*
- b) *v době od 8:30 hod. do 16:30 hod. dodržovat zavírání vstupní branky na petlici.*
- c) *v případě odstranění bezpečnostního zábradlí, před vstupní brankou, neprodleně po projetí vozidla zajistit jeho vrácení na původní místo, aby byla zachována jeho bezpečnostní funkce.*

čl. VI. Skončení nájmu

1. Nájem nebytových prostor dle tohoto dodatku lze skončit:

- a) *pisemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,*
- b) *pisemnou výpovědí nájemce,*
- c) *pisemnou výpovědí pronajímatele,*

a to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, nestanoví-li tento dodatek něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně na adresu jejího sídla, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

2. *V případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.*
3. *Nájemce poruší povinnost zvlášť závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.*
4. *Vyklidí-li nájemce nebytový prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.*
5. *Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Nebytové prostory jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho užívání.*
6. *Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézají nebytové prostory, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti ze strany nájemce vznikla.*
7. *Nájemce odstraní v nebytových prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto*

nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota nebytových prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytových prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

8. *Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu, neodevzdá-li nájemce nebytových prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.*

čl. VII.

1. *Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě (s výjimkou změny výpočtového listu ve smyslu změny nájemného).*
2. *Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1. 12. 2007.*
3. *Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.*

2. Přílohy se mění takto:

Přílohy: Příloha č. 1 - Výpočtový list

Příloha č. 2 - Věcné vymezení drobných oprav

3. Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změny.

čl. III.

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 15.02. 2018, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. O uzavření dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 25.01.2018 č. usnesení 6106/149.
4. Účastníci tohoto dodatku prohlašují, že si tento dodatek přečetli, jeho obsahu porozuměli a že tento dodatek je sepsán dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy dodatku: Příloha č. 1 - Výpočtový list

Příloha č. 2 - Věcné vymezení drobných oprav

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

Jan Pucher
předseda