

DODATEK č. 2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
uzavřené dne 13. 7. 2010 mezi:

TQM - holding s.r.o., Těšínská 1028/37, 746 01 Opava
IČ: 49606395, DIČ: CZ49606395

č. účtu: [REDAKCE] a.s.
zastoupena jednatelem Ing. Jiřím Mainušem a Ing. Petrem Kramným
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 12039
(jako pronajímatelem)

Česká republika - Okresní soud v Opavě, Olomoucká 297/27, 746 77 Opava
zastoupena předsedkyní okresního soudu JUDr. Martou Kožušnikovou
IČ: 00025259, DIČ: neplátcí
č. účtu: [REDAKCE]
(jako nájemcem)

I.

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následujících změnách smlouvy:

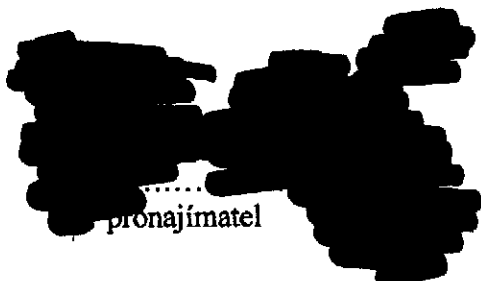
Článek IV. Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním zní nově takto:

- 1) Nájemce je povinen dle této nájemní smlouvy platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se vypočítává částkou nájemného za 1 m² pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Pronájem nebytových prostor bude zdaňován platnou sazbou DPH dle Zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.
- 3) Nájemné za pronájem garáže (86,3 m²) činí **451,80 Kč** za jeden m² pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku **38.990,- Kč/rok**.
- 4) Splatnost nájemného ve výši **9 747,50 Kč** bude čtvrtletní, vždy k **15. dni prvního měsíce fakturovaného čtvrtletí** převodem na účet pronajímatele.
- 5) Pro případ prodloužení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, podle které je povinen nájemce zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.
- 6) Pronajímatel si vyhrazuje změnu cen služeb, kterou je oprávněn provést na základě změny cen služeb, energií, místních podmínek a zvýšených prokazatelných nákladů. Rovněž tak se smluvní strany dohodly na úpravě nájemného každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím je index zveřejněný ČSÚ v Aktuální statistické informaci ČSÚ.


II.
Závěrečná ustanovení

- 1) Tento dodatek smlouvy je platný dnem podpisu smluvních stran a účinný dnem od **01. 07. 2015.**
- 2) Dodatek se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, jeden pro pronajímatele a jeden pro nájemce.

V Opavě dne 05. 05. 2015

.....

.....
pronajímatel

Okresní soud v Opavě
746 77

.....

.....
nájemce

DODATEK č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
uzavřené dne 13. 7. 2010 mezi:

TQM - holding s.r.o., Těšínská 1028/37, 746 01 Opava
IČ: 49606395, DIČ: CZ49606395

č. účtu: [REDAKCE]
zastoupena jednatelem Ing. Erwinem Ballarinem a Ing. Jiřím Mainušem
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 12039
(jako pronajímatelem)

Česká republika - Okresní soud v Opavě, Olomoucká 297/27, 746 77 Opava
zastoupen předsedkyní okresního soudu JUDr. Martou Kožušnikovou
IČ: 00025259, DIČ: neplátcí
č. účtu: [REDAKCE]
(jako nájemcem)

I.

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následujících změnách smlouvy:

Článek II. Předmět smlouvy zní nově takto:

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy garáže bez čísla popisného, stojící na parcele č. 2713/6. Uvedená nemovitost je zapsána jako vlastnictví pronajímatele na LV č. 3774 v katastrálním území Opava – Předměstí.
- 2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově garáže v rozsahu **86,3 m²**.
- 3) Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem dočasného skladování movitých věcí a motorových vozidel.

Článek IV. Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním zní nově takto:

- 1) Nájemce je povinen dle této nájemní smlouvy platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se vypočítává částkou nájemného za 1 m² pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Pronájem nebytových prostor je osvobozen od DPH dle § 56, Zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.
- 3) Nájemné za pronájem garáže (86,3 m²) činí **450,- Kč** za jeden m² pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku **38.835,- Kč/rok**.
- 4) Celková roční cena nájmu činí **38.835,- Kč** a bude splácena dle dohody smluvních stran ve čtvrtletních splátkách ve výši **9.708,75 Kč**, na výše uvedený účet pronajímatele, předem za každé kalendářní čtvrtletí, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.
- 5) Pro případ prodloužení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, podle které je povinen nájemce zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.

- 6) Pronajímatel si vyhrazuje změnu cen služeb, kterou je oprávněn provést na základě změny cen služeb, energií, místních podmínek a zvýšených prokazatelných nákladů. Rovněž tak se smluvní strany dohodly na úpravě nájemného každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím je index zveřejněný ČSÚ v Aktuální statistické informaci ČSÚ.

II. Závěrečná ustanovení

- 1) Tento dodatek smlouvy je platný dnem podpisu smluvních stran a účinný dnem od 1. 7. 2013.
- 2) Dodatek se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, jeden pro pronajímatele a jeden pro nájemce.

V Opavě, dne 13. 6. 2013

PQM - holding s.r.o. (CZ) 0101
Přemyslská 1928/37, 746 01 Opava
Tel.: +420 58 599 111
IČ: 481 23 749606395

.....
pronajímatel

Okresní soud v Opavě
746 77

JUDr. Marta Kožušníková
předsedkyně okresního soudu

.....
nájemce

S M L O U V A
o nájmu nebytových prostor
dle z. č. 116/90 Sb. v platném znění

I.
Smluvní strany

TQM - holding s.r.o., Těšínská 1028/37, 746 01 Opava

IČ: 49606395, DIČ: CZ49606395

č. účtu: [REDAKCE], a.s.

zastoupena jednatelem Ing. Erwinem Ballarinem a Ing. Jiřím Mainušem

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 12039

(jako pronajímatel)

Česká republika - Okresní soud v Opavě, Olomoucká 297/27, 746 77 Opava

zastoupen předsedou okresního soudu Mgr. Jiřím Urbanem

IČ: 00025259, DIČ: nepláteč

č. účtu: [REDAKCE]

(jako nájemce)

II.
Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, a to stavby občanského vybavení číslo popisné 2873, stojící na parcele č. 2713/8 a budovy garáže bez čísla popisného, stojící na parcele č. 2713/6. Uvedené nemovitosti jsou zapsány jako vlastnictví pronajímatele na LV č. 3774 v katastrálním území Opava – Předměstí.
- 2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu stavby občanského vybavení v rozsahu 78 m² rozdělené na dvě samostatné místnosti a nebytové prostory v budově garáže v rozsahu 86,3 m².
- 3) Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem dočasného skladování movitých věcí a motorových vozidel.

III.
Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu i písemnou dohodou.

IV.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

- 1) Nájemce je povinen dle této nájemní smlouvy platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se vypočítává částkou nájemného za 1 m² pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Pronájem nebytových prostor je osvobozen od DPH dle § 56, Zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.
- 3) Nájemné činí:
 - za pronájem místností (78 m²)
700,- Kč za jeden m² pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku
54 600,- Kč/rok
 - za pronájem garáže (86,3 m²)
450,- Kč za jeden m² pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku
38 835,- Kč/rok
- 4) Celková roční cena nájmu činí 93 435,- Kč a bude splácena dle dohody smluvních stran ve čtvrtletních splátkách ve výši 23.359,- Kč, na výše uvedený účet pronajímatele, předem za každé kalendářní čtvrtletí, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí. Nájemné za měsíce srpen a září roku 2010, ve výši 15.572,50 Kč, bude nájemcem pronajímateli uhrazeno do 15.8.2010 způsobem uvedeným výše.
- 5) Pro případ prodloužení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, podle které je povinen nájemce zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.
- 6) Pronajímatel si vyhrazuje změnu cen služeb, kterou je oprávněn provést na základě změny cen služeb, energií, místních podmínek a zvýšených prokazatelných nákladů. Rovněž tak se smluvní strany dohodly na úpravě nájemného každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím je index zveřejněný ČSU v Aktuální statistické informaci ČSU.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemních vztahů, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 2) Obsahem povinnosti dle předchozího odstavce je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu, vody, odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předměty nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít řádný vliv.
- 3) Pronajímatel nebo jím jiná pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem

- kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je ta zapotřebí po předchozím upozornění. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami nájemce je doba od 7,00 hod. do 15,30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a to v uložené zapečetěné krabičce. Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude nájemcem požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže má možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce předem upozorní.
- 4) Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb (schodiště) k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do budovy, vně objektu na jeho pozemku a venkovních ploch v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle uvedených ustanovení v bodě IV. této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
- 5) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení nebo jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, které má nájemce ve výlučném užívání. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako správný hospodář.
- 7) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

VII. Stavební a jiné úpravy

- 1) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení následujících odstavců.
- 2) Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 3) Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- 4) Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoli reklamy či informačního zařízení (informačního štítku, tabulky apod.)
- 5) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém vztahu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

VIII. Ostatní ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, dodržovat protipožární předpisy, poplachové a evakuační předpisy TQM - holding s.r.o.
- 2) Nájemce je zodpovědný za provoz všech vlastních elektrospotřebičů a zařízení. Zjištěné závady na elektroinstalaci je povinen pronajímateli bezodkladně nahlásit.
- 3) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při své činnosti v pronajatých prostorách, včetně zajištění bezodkladného odstranění vzniklých závad. Sankce za porušení těchto předpisů prokazatelně způsobených nájemcem předepsané pronajímateli je povinen nájemce uhradit.
- 4) Pokud v této smlouvě není ustanoveno jinak, řídí se právními vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Zákona č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a Občanského zákoníku.
- 5) Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými číslovanými po sobě jdoucími dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6) Pronajímatel je povinen seznámit odpovědného zástupce nájemce s problematikou PO v pronajímané nemovitosti (požární poplachové směrnice, únikové cesty, umístění hasících přístrojů) a pořídit o tomto samostatný zápis.
- 7) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory dostatečným množstvím přenosných hasících přístrojů a udržovat je v použitelném stavu (kontroly, opravy, údržba).
- 8) Pronajímatel se zavazuje udržovat pronajaté prostory dle bezpečnostních a požárních předpisů.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva o nájmu nebytových prostor je platná dnem podpisu smluvních stran s účinností od 01. 08. 2010.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3) Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou k jejímu podpisu oprávnění a na důkaz souhlasu připojují níže své podpisy.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, jeden pro pronajímatele a jeden pro nájemce.

V Opavě, dne 13.7.2010

TOM - holding s.r.o. 0101
Těšínská 1028/37 Opava
Tel.:
IČ: , DIČ: 6395

.....
pronajímatel

Mgr. Jiří Urb
předseda okresního soudu



