

Dodatek č. 16 k nájemní smlouvě č. 2/b/032/107/95

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

Radka Novobilská

se sídlem Závodní 924/39, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

IČO: 44735294

DIČ: CZ6555010396

dále jen „**nájemce**“

Obsah dodatku

Čl. I.

Smluvní strany se dohodly na změně a doplnění obsahu nájemní smlouvy č. 2/b/032/107/95 uzavřené dne 01.07.1995, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva“) níže uvedeným způsobem.

Čl. II.

1. Článek I. Smlouvy se doplňuje:

O zveřejnění záměru změnit nájemní smlouvu z důvodu snížení výměry pronajatých prostor sloužících podnikání rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih svým usnesení č. 6492/160 ze dne 05.04.2018. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 13.04.2018 do 30.04.2018.

2. Článek II. odstavec 1. se ruší a nahrazuje:

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání v budově č. p. 1492, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p. č. st. 1800/9, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hrabůvka, adresní místo Horní 1492/55, Ostrava-Hrabůvka o celkové výměře 150,19 m², specifikovaného ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

3. Článek III. se ruší a nahrazuje:

1. Nájem prostor se sjednává od 01.01.1999 na dobu neurčitou a dle tohoto dodatku lze skončit:

- (1) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,*
- (2) písemnou výpovědí nájemce,*
- (3) písemnou 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 zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.*
- 3. Nájemce poruší povinnost zvláště 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 prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznesou-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznesou-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající 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 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. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného protokolu o převzetí prostor a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání. Při porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící podnikání, 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 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 prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

4. Článek V., VI., VII., VIII., IX. se ruší a nahrazuje:

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. 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 s tímto ustanovením vylučují užití 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 pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých 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 pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
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 hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7. *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 hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Původní nájemce se postoupením nezbavuje vůči pronajímateli svých povinností v rozsahu postoupení. K ujednání mezi původním nájemcem a novým nájemce, vylučující toto ustanovení, se vůči pronajímateli nepřihlíží. Vůči původnímu nájemci zůstávají pronajímateli veškeré námitky ve smyslu ust. § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.*
8. *Drobné opravy a údržbu 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 prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ (příloha č. 1 tohoto dodatku) a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 2 a nedílná součást tohoto dodatku).*
9. *Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si to tyto stavební úpravy vyžadují.*
10. *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 prostoru, 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 pronajatém prostoru,*
 - b) *za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,*
 - c) *za účelem umožnění inventarizace majetku pronajímatele,*
 - d) *za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.*
11. *Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.*
12. *Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v 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.*
13. *Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.*
14. *Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.*
15. *Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v pronajatém prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.*

16. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v dodatku, 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 pronajatém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
18. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid prostor na vlastní náklady.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

5. Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změny.

čl. III.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinností nabývá dnem 01.06.2018, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tento dodatek může být měněn a doplňován pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, nestanoví-li tento dodatek něco jiného.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení tohoto dodatku či tohoto dodatku jako celku.
4. Práva a povinnosti výslovně neupravené tímto dodatkem se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.
5. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
6. Smluvní strany tohoto dodatku prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jeho obsahem. Dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyl ujednán v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.

7. *O uzavření dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 6744/165 ze dne 10.05.2018.*
8. *Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:*
- a) příloha č. 1 – výpočtový list*
 - b) příloha č. 2 – věcné vymezení drobných oprav*
 - c) příloha č. 3 – půdorysné schéma*

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Radka Novobilská