

Dodatek č. 1  
ke smlouvě o nájmu ze dne 11.09.2013

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava-Jih		
Dodatek ke smlouvě ev. číslo:		
15	903	1150
rok	poř. číslo	zkr. odb.

**Pronajímatel:** **Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih**  
Horní 3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
zastoupen pověřeným správcem domovního a bytového fondu  
Majetkovou správou Ostrava-Jih, příspěvková organizace  
Provaznická 1244/62, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, IČ: 66739331

**Původní nájemce:** **Tien Sy Nguyen**  
se sídlem Frýdecká 47/408, 719 00 Ostrava-Kunčice  
IČ: 67345611

**Nový nájemce:** **MINIMARKET HERBICH s.r.o.**  
se sídlem Plzeňská 2619/8, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
IČ: 04147499  
zastoupena jednatelem Tien Sy Nguyenem  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě oddíl C,  
vložka 62548

(dále společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají

tento dodatek ke smlouvě o nájmu ze dne 11.09.2013 v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník

**I.**

**Změna nájemce**

Pronajímatel a Původní nájemce uzavřeli dne 11.09.2013 smlouvu o nájmu na pronájem prostor sloužících podnikání v bytovém domě č.p. 2619 na ulici Plzeňská č. or. 8 v Ostravě-Zábřehu, který je součástí pozemku parc. č. st. 3489 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, o celkové výměře 410,56 m<sup>2</sup> (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.

O uzavření dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih č 0569/13 dne 09.04.2015. O zveřejnění záměru změnit nájemní smlouvu z důvodu změny nájemce z fyzické osoby, tj. Původního nájemce na právnickou osobu, tj. Nového nájemce rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 27.02.2015 pod č. usn. 0385/9. Záměr byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 12.03.2015 do 30.03.2015.

## II.

### Čl. II. nájemní smlouvy se doplňuje o ujednání bodu 4) ve znění:

Nájemce je oprávněn užívat prostor v souladu s jeho 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. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

## III.

V důsledku nové právní úpravy nájemního vztahu po účinnosti zákona 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 12.09.2013 na dobu neurčitou a může být skončen písemnou dohodou stran nebo výpovědí danou písemně pronajímatelem nebo nájemcem. Výpovědní doba je tříměsíční a její běh počíná prvního dne kalendářního 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. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k celkovému opotřebení 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 pověřeného správce domovního a bytového fondu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele zaměstnanec pověřeného správce domovního a bytového fondu.

#### IV.

##### **Ujednání článku IV. nájemní smlouvy v bodě 2 se ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Nájemce je dále povinen hradit měsíčně zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním prostoru uvedené ve "Výpočtovém listu", a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce.
2. Nezaplatí-li nájemce úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru včetně nedoplatku z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru do doby jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení stanovený zákonem č. 67/2013 Sb.
3. Pronajímatel vždy nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku (tj. zúčtovací období) předloží nájemci vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplateků či nedoplateků. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru ve stanoveném termínu, nejpozději však do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pronajímatel je povinen uhradit případný přeplatek z vyúčtování úhrad a nákladů nejpozději do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nebude-li případný přeplatek započten vůči evidované pohledávce spojené s nájmem prostoru.
4. V případě zvýšení nákladů ze strany dodavatelů médií a služeb, nebo v případě změny právních či cenových předpisů či změn okolností rozhodných pro stanovení výše plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním prostoru, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit finanční objem měsíčních úhrad u těch plnění, kterých se tato změna týká. Takto cenově upravenou výši měsíčních úhrad je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o zvýšení těchto úhrad.

#### V.

##### **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. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, plyninstalace a hasících přístrojů v souladu s platnými normami. Revize hromosvodů bude zajišťovat pronajímatel. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní

opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pověřenému správci domovního a bytového fondu. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pověřenému správci domovního a bytového fondu.

3. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pověřenému správci domovního a bytového fondu 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.
4. Nájemce je oprávněný přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu dalším subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. 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.

1) 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:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

2) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.

6. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
7. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provádějícím přístup do 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 pronajatém prostoru,

b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,

c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.

8. Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

9. 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.

10. 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.

11. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

12. V souladu s OZV statutárního města Ostravy č. 5/2008 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.

13. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

14. 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.

15. 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.

## VI.

**Ujednání čl. VI. nájemní smlouvy se ruší.**

4

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli 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. 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 24 -06- 2015

Za Pronajímatele:



Ing. Jiří Hrabina - ředitel  
**MAJETKOVÁ SPRÁVA**  
**OSTRAVA-JIH** 7  
Provozničná 62  
700 30 Ostrava-Hrabůvka

V Ostravě dne 01 -07- 2015

Za Nového nájemce:



Tien Sy Nguyen – jednatel

V Ostravě dne 01 -07- 2015

Za Původního nájemce:



Tien Sy Nguyen

**Výpočtový list**úhrady za užívání nebytových prostor č. 801  
Plzeňská 2619/8, Ostrava

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory nebytový prostor

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0 Plocha m2: celková započitatelná otápěná  
410.56 410.56 296.55Nájemce objektu: 00-03-2619 -801-02  
**MINIMARKET HERBICH s.r.o.**  
( IČ04147499 )Vlastník objektu:  
**Statutární město Ostrava, O-Jih**  
( IČ 00845451 )

č.ú. 19-9923050277/0100

Složka	Úhrada
N Nájem nebyt	18817.00 Kč
Celkem za nájem	
	18817.00 Kč
Z Teplo	2650.00 Kč
Z V/S	150.00 Kč
Celkem za zálohy	
	2800.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**2619801001****Celkem k úhradě měsíčně 21617.00 Kč**

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Plochy místností				
Místnost	Plocha	Započ. pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Chodba	22.56 m2	22.56 m2	550.00 Kč/m2/rok	1034.00 Kč
02 Schodiště	6.94 m2	6.94 m2	550.00 Kč/m2/rok	318.08 Kč
03 Strojovna výtahu	11.20 m2	11.20 m2	550.00 Kč/m2/rok	513.33 Kč
04 Výtah	2.16 m2	2.16 m2	550.00 Kč/m2/rok	99.00 Kč
05 Šatna- ženy	7.40 m2	7.40 m2	550.00 Kč/m2/rok	339.17 Kč
06 Umývárna- ženy	2.48 m2	2.48 m2	550.00 Kč/m2/rok	113.67 Kč
07 Sprcha- ženy	1.24 m2	1.24 m2	550.00 Kč/m2/rok	56.83 Kč
08 WC ženy	1.96 m2	1.96 m2	550.00 Kč/m2/rok	89.83 Kč
09 Šatna- muži	7.40 m2	7.40 m2	550.00 Kč/m2/rok	339.17 Kč
10 Umývárna- muži	2.48 m2	2.48 m2	550.00 Kč/m2/rok	113.67 Kč
11 Sprcha- muži	1.24 m2	1.24 m2	550.00 Kč/m2/rok	56.83 Kč
12 WC muži	1.96 m2	1.96 m2	550.00 Kč/m2/rok	89.83 Kč
13 Sklad- potravin	56.70 m2	56.70 m2	550.00 Kč/m2/rok	2598.75 Kč
14 Sklad- potravin	16.49 m2	16.49 m2	550.00 Kč/m2/rok	755.79 Kč
15 Sklad- uzaniny, maso	8.24 m2	8.24 m2	550.00 Kč/m2/rok	377.67 Kč
16 Sklad- mraž. polotova	4.19 m2	4.19 m2	550.00 Kč/m2/rok	192.04 Kč
17 Strojovna chlaz.	16.66 m2	16.66 m2	550.00 Kč/m2/rok	763.58 Kč
18 Sklad- zeleniny	7.01 m2	7.01 m2	550.00 Kč/m2/rok	321.29 Kč
19 Sklad- mléko, máslo, sý	5.62 m2	5.62 m2	550.00 Kč/m2/rok	257.58 Kč
20 Sklad obalů	10.22 m2	10.22 m2	550.00 Kč/m2/rok	468.42 Kč
21 Nákladní výtah	2.22 m2	2.22 m2	550.00 Kč/m2/rok	101.75 Kč
22 Prodejna	144.07 m2	144.07 m2	550.00 Kč/m2/rok	6603.20 Kč
23 Zádveří	8.91 m2	8.91 m2	550.00 Kč/m2/rok	408.37 Kč
24 Příjem lahví	3.29 m2	3.29 m2	550.00 Kč/m2/rok	150.79 Kč
25 Sklad	12.94 m2	12.94 m2	550.00 Kč/m2/rok	593.08 Kč
26 Sklad	8.85 m2	8.85 m2	550.00 Kč/m2/rok	405.62 Kč
27 Sklad	4.96 m2	4.96 m2	550.00 Kč/m2/rok	227.33 Kč
28 Chodba	13.55 m2	13.55 m2	550.00 Kč/m2/rok	621.04 Kč
29 Kancelář	8.52 m2	8.52 m2	550.00 Kč/m2/rok	390.50 Kč
30 Výtah (úkl.)	2.16 m2	2.16 m2	550.00 Kč/m2/rok	99.00 Kč
31 Schodiště	6.94 m2	6.94 m2	550.00 Kč/m2/rok	318.08 Kč
----- Nájemné za plochu celkem:				18817.29 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

.....  
21

vystavil  
MAJETKOVÁ SPRÁVA  
OSTRAVA-JIH [22]  
Průmyslnická 62  
700 30 Ostrava-Hrabůvka  
předpis najemného

.....  
[Signature]

převzal