



Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava-Jih		
Dodatek ke smlouvě ev. číslo:		
05	977	084
rok	poř. číslo	zkr. odb.

2/b/014/424/05

Pronajímatel: Statutární město Ostrava,
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou **Bc. Martinem Bednářem**
IČ: 00845451 DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

dále jen pronajímatel

Nájemce: PAMAX MORAVA s.r.o.
se sídlem Výškovická 2651/113, 700 30 Ostrava-Zábřeh
zastoupena jednatelem **Martinem Klímou**
IČ: 26851407
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 40513
var.symbol: 8630400822

dále jen nájemce

uzavírají

v souladu se zákonem č. 89/212 Sb. občanský zákoník, v platném znění a na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 25.09.2014 usnesením č. 5723/109, kterým došlo k ukončení pronájmu části prostor sloužících podnikání o výměře 15,08 m² v I. NP budovy č.p. 2651 dohodou ke dni 30.09.2014.

dodatek k nájemní smlouvě č. 2/b/014/424.2/05/14

Vzhledem k výše uvedenému bude nájemní smlouva upravena takto:

I.

Ujednání článku I. se doplňuje o bod 5), který zní:

5. Dne 25.09.2014 rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5723/109 o ukončení pronájmu části prostor sloužících podnikání o výměře 15,08 m² v I. NP budovy č.p. 2651 dohodou ke dni 30.09.2014.

II.

V ujednání článku II. se znění odstavce 1 ruší a nahrazuje se tímto textem:

Pronajímatel přenechává nájemci prostory určené podnikání v objektu č.p. 2651, na ulici Výškovická 113 v Ostravě-Zábřehu, o celkové výměře 500,02 m² specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku. Prostory sloužící podnikání se pronajímají za účelem provozování restaurační činnosti.

III.

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

- 1) Nájem prostor sloužících podnikání se sjednává s účinností od 1.8.2005 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 následujícího měsíce 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) Vypovídána 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.

IV.

Ve článku IV. se v bodě 1) ruší úvodní část ujednání předcházející písm. a) a nahrazuje se tímto textem:

1. Úhrada za užívání prostor specifikovaných v čl. II byla ustanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem – příloha č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy. Přičemž daň z přidané hodnoty (DPH) bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

roční nájemné za 1m² podlahové plochy (kavárna)	930,52 Kč bez DPH
roční nájemné za 1m² podlahové plochy (ostatní prostory)	581,56 Kč bez DPH

roční nájemné celkem	374.192 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné	93.548 Kč bez DPH

Ve článku IV. 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.

Ve článku IV. se ujednání bodu 2) písmeno b) ruší a nahrazuje:

Náklady na vytápění budou KZoj účtovány na základě faktur od dodavatele těchto energií, a to v závislosti na velikosti vytápěné plochy v souladu s platnými právními předpisy:

započitatelná vytápěná plocha : 315,33 m²

V.

Ujednání článku V. se ruší a nahrazuje:

1. Nájemce je povinen zajistit 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, plynoinstalace, výtahu, hromosvodů a hydrantů v souladu s platnými normami.
3. Pronajímatel bude refakturovat nájemci 1 x ročně náklady spojené se servisní činností výtahu.
4. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
5. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele.
9. 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.
10. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních 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.
11. 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.
12. Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.

VI.

Ujednání článku VI. se doplňuje:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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. 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.

VII.

Ujednání čl. VII. nájemní smlouvy se ruší.

VIII.

Změna výpočtového listu

Výpočtový list se účinností tohoto dodatku nahrazuje výpočtovým listem, který je přílohou č.1 tohoto dodatku a stává se nedílnou součástí nájemní smlouvy.

IX.

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 01.10.2014 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Dodatek k nájemní smlouvě je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel tři vyhotovení.
6. Smluvní strany si dodatek k nájemní smlouvě přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Současně prohlašují, že tento dodatek neuzavírají v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.

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 23-01-2015


Bc. Martin Bednář
starosta městského obvodu



PAMAX MORAVA s.r.o.
Výškovická 2651/113 ①
700 60 Ostrava-Zábřeh
IČO: 26851407 DIČ: CZ26851407


Martin Klíma
PAMAX MORAVA s. r. o.

Výpočtový list

Objekt :

zdravotního střediska v budově č.pop. 2651, která je součástí pozemku p.č.st. 3453 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh nad Odrou, na ul. Výškovická 113

Nájemce:

PAMAX MORAVA s.r.o., IČ: 26851407, se sídlem Ostrava-Zábřeh, Výškovická 2651/113

I.NP

kancelář	3,87 m ²
šatna	8,50 m ²
chodba	10,31 m ²
výtah	1,80 m ²
výměra za I. NP	24,48 m²

II.NP

1 kavárna	239,00 m ²
2 přípravná	71,54 m ²
3 zádveří	16,66 m ²
4 herna	12,42 m ²
5 denní sklad	8,16 m ²
6 denní místnost	9,52 m ²
7 sklad	15,99 m ²
8 předchladírna	6,48 m ²
9 mrazírna	3,24 m ²
10 chladírna	5,36 m ²
11 strojovna	4,93 m ²
12 úklidová místnost	3,37 m ²
13 manipulace	21,19 m ²
14 WC muži	4,13 m ²
15 umývárna muži	2,70 m ²
16 WC ženy	4,42 m ²
17 umývárna	1,47 m ²
18 WC	1,43 m ²
19 úklidová místnost	1,43 m ²
20 hala	17,49 m ²
24 schodiště	6,93 m ²
25 schodiště	17,70 m ²
výměra za II. NP	475,54 m²

celková výměra 500,02 m²

roční nájemné za 1m² podlahové plochy (kavárna)

930,52 Kč bez DPH

roční nájemné za 1m² podlahové plochy (ostatní prostory)

581,56 Kč bez DPH

roční nájemné celkem

374.192 Kč bez DPH

čtvrtletní nájemné

93.548 Kč bez DPH

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

