



DODATEK č. 3

Dohoda o změně obsahu nájemní smlouvy č. 8/014/130/09

| | | |
|--|------------|-----------|
| Statutární město Ostrava - Městský obvod Ostrava-Jih | | |
| Dodatek ke smlouvě ev. číslo: | | |
| 09 | 142 | 034 |
| kn. | poř. číslo | zkr. odb. |

Pronajímatel:

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

Nájemce:

1. JUDO CLUB BANÍK OSTRAVA o.s.
se sídlem Ostrava – Dubina, J. Misky 71/11
zastoupen předsedou klubu **Ing. Martinem Pavlicou**
IČ: 27015891
zapsán do spolkového rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl
L, vložka 6958
var.symbol: **8610400512**

u z a v í r a j í

tento dodatek č. **8/014/130.3/09**

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění

I.

Čl. I. se doplňuje:

- 7) Rada městského obvodu Ostrava - Jih rozhodla svým usnesením č. 1723/44 ze dne 05.11.2015 pronajmout nájemci prostory spojovací chodby v budově č.p. 1455, která je součástí pozemku p.č.st. 1303, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ulici Mjr. Nováka č. or. 34 v Ostravě – Hrabůvce, o celkové výměře 81 m².
- 8) Nájem uvedených prostor se sjednává s účinností od 01.12.2015 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, s výší nájemného 50 Kč/m²/rok.
- 9) O zveřejnění záměru na změnu nájemní smlouvy, a to z důvodu pronájmu prostor spojovací chodby o výměře 81 m², s výší nájemného 50 Kč/m²/rok, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 1470/39 dne 24.09.2015. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 08.10 2015 do 26.10 2015.

II.

Článek II. se ruší a nahrazuje:

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory pavilonu tělocvičny a venkovního skladu o celkové výměře 715,03 m² a spojovací chodby o výměře 81 m², za účelem zajištění cvičení členů klubu.
- 2) Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.
- 3) Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem zajištění cvičení členů klubu a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich 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.
- 4) Změní-li nájemce předmět účelu užívání předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

III.

Článek III. se ruší a nahrazuje:

- 1) Nájem prostor dle čl. II. odst. 1 smlouvy ve znění k 20.1.2012, tj. ve znění 2. dodatku byl sjednán od 01.02.2009 na dobu neurčitou.
- 2) Nájem prostor, sjednaný nad rámec smlouvy ve znění 2. dodatku (čl. I. odstavce 7 tohoto dodatku) se sjednává od 01.12.2015 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 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 zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

Čl. IV odstavec 1) se ruší a nahrazuje:

- 1) a) Nájemné za spojovací chodbu je stanoveno ve výši 50 Kč/m²/rok v souladu s usnesením č. 1723/44 Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 05.11.2015 ve výši viz příloha č. 1 - výpočtový list, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

Za roční pronájem celkové výměry prostor se sjednává toto nájemné:

| | |
|---|-------------------------------|
| nájemné za 1 m ² prostor tělocvičny a skladů | 141,45 Kč/m ² /rok |
| roční nájemné za prostory | 101.141,00 Kč bez DPH |

| | |
|---|---------------------------|
| nájemné za 1m ² spojovací chodba | 50 Kč/m ² /rok |
| roční nájemné za spojovací chodbu | 4.545,00 Kč bez DPH |

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| nájemné celkem | 105.686,00 Kč bez DPH |
|-----------------------|------------------------------|

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| nájemné za I. - III. čtvrtletí | 26.422,00 Kč bez DPH |
| nájemné za IV. čtvrtletí | 26.420,00 Kč bez DPH |

Nájemné za IV. čtvrtletí 2015 ve výši 25.659 Kč je splatné do 31.12.2015

b) Příslušná splátka nájemného za pronajaté prostory je splatná na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1.2., 1.5., 1.8., a 1.11. v běžném kalendářním roce v částce dle výše uvedeného rozpisu.

c) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.

d) Zvýšené nájemné o výši inflace za období před oznámením zvýšeného nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídajícího počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.

V. Skončení nájmu

Článek V. se ruší a nahrazuje:

- 1) Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - písemnou výpovědí nájemce
 - písemnou výpovědí pronajímatelekdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.
- 2) V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být vždy písemná s uvedením důvodu.
- 3) Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
- 4) Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. 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.
- 5) Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinností nájemce vznikla.
- 6) 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.
- 7) Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.

VI. Práva a povinnosti

Článek VI, VII a VIII se ruší a nahrazuje:

- 1) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 2) Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
- 3) 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.

- 4) Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 5) Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- 6) 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.
- 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.
- 8) V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
- 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. 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 této smlouvy.
- 10) Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 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) Pronajímatel je oprávněn provádět po předchozím oznámení na předmětu nájmu i jiné než nezbytné opravy a údržbu. Nájemce je povinen to strpět a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, tj. zejména mu předmět nájmu v nezbytném rozsahu a stanoveném termínu zpřístupnit a v provádění opravy či údržby nebránit. Trvá-li oprava či údržba vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li oprava či údržba užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy či údržby a jejího rozsahu.
- 13) Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.
- 14) Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

- 15) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady. Nájemce se dohodne s ostatními nájemci objektu na zajištění úklidu společných prostor – přístupové chodby.
- 16) V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015 ve znění pozdějších změn a doplnění, 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.
- 17) Nájemce je povinen zabezpečit ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady.
- 18) Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
- 19) 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 v platném znění, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 20) Pronajímatel je povinen zajistit a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
- 21) Nájemce je povinen zajistit a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
- 22) Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
- 23) Nájemce je povinen provádět pravidelné odborné technické kontroly tělocvičného náradí a zařízení.
- 24) 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.

VII.

Ostatní ujednání

- 1) Práva a povinnosti neupravené tímto dodatkem k nájemní smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
- 2) Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
- 3) Dodatek smlouvy je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
- 4) Dodatek nájemní smlouvy nabývá účinnosti 01.12.2015 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 5) V ostatních ujednáních zůstává nájemní smlouva č. 8/014/130/09 ze dne 10.02.2009, ve znění

pozdějších dodatků, nedotčena. Nemůže-li však některé z dosavadních ujednání smlouvy vedle nového ujednání obstát, má se za to, že bylo zrušeno.

- 6) Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu tohoto dodatku 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 v tomto dodatku smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne 27-11-2015

V Ostravě dne 26.11.2015



Bc. Martin Bednář
starosta městského obvodu



Ing. Martin Pavlica
Městský obvod Ostrava-Jih
IČ: 27015891 / DIČ: CZ27015891

Ing. Martin Pavlica
předseda klubu

Příloha č. 1:**V ý p o č t o v ý l i s t**

Objekt: budova č.p. 1455, která je součástí pozemku p.č.st. 1303 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ulici Mjr. Nováka 34/1455 v Ostravě – Hrabůvce

nájemce : **1. JUDO CLUB BANÍK OSTRAVA o.s.**

I. nadzemní podlaží**výměry místností v m2**

| | | |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| 1 | tělocvična | 397,83 |
| 2 | nářad'ovna | 40,21 |
| 3 | chodba | 95,96 |
| 4 | WC hoši | 5,71 |
| 5 | WC dívky | 5,71 |
| 6 | kabinet | 13,16 |
| 7 | šatna | 14,10 |
| 8 | umývárna | 13,63 |
| 9 | šatna | 13,63 |
| 10 | šatna | 13,63 |
| 11 | umývárna | 13,63 |
| 12 | šatna | 21,20 |
| 13 | místnost první pomoci | 27,73 |
| 14 | úklid | 0,78 |
| 15 | sklad | 3,40 |
| 16 | sklad u tělocvičny | 20,80 |
| | venkovní sklad za tělocvičnou | 13,92 |
| celkem | | 715,03 m2 |
| | prostory chodby | 81,00 |

nájemné za 1 m2 prostor tělocvičny a skladů
roční nájemné za prostory

141,45 Kč/m2/rok
101.141,00 Kč bez DPH

nájemné za 1m2 spojovací chodba
roční nájemné za spojovací chodbu

50 Kč/m2/rok
4.545,00 Kč bez DPH

nájemné celkem**105.686,00 Kč bez DPH**

nájemné za I. - III. čtvrtletí
nájemné za IV. čtvrtletí

26.422,00 Kč bez DPH
26.420,00 Kč bez DPH

Zpracovala: Ing. Věra Gálová

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 středního 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, ohříváče 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.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra