



**Dodatek č. 2/b/014/1498.9/06
k nájemní smlouvě č. 2/b/014/1498/06**

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih		3	
AGENDOVÉ ČÍSLO			
2	2147	2006	OBH
TYF	POR. ČÍSLO	ROK	ODBOR

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou městského obvodu
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: 19-1520761/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: ČIRVA, s.r.o.
se sídlem Ostrava-Slezská Ostrava, Hradní 27/37, PSČ 710 00
zastoupena jednatelkou Lidiyi Chirvou
IČ: 25859871
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl
C vložka 22761

(dále jen „nájemce“)

u z a v í r a j í

dodatek č. 9 k nájemní smlouvě č. 2/b/014/1498/06
v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb, občanský zákoník v platném znění.

I.

Článek I. se doplňuje:

4. O zveřejnění záměru změny nájemní smlouvy z důvodu snížení výměry pronajatých prostor, a to ukončení pronájmu prostor o výměře 64 m² s účelem užívání jako restaurační zahrádky s výší nájemného 263,66 Kč/m²/rok, s celoročním užíváním, bylo rozhodnuto usnesením rady městského obvodu č. 2000/52 ze dne 14.01.2016. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 26.01.2016 do 11.02.2016.
5. O pronájmu prostor o výměře 137,87 m² v budově č.p. 287 objektu občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 71/142 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Dubina u Ostravy, na ul. Horní č. or. 81 v Ostravě-Dubině, s účelem poskytování hostinských služeb, s výší nájemného 549,28 Kč/m²/rok, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, rozhodla rada městského obvodu usnesením č. 2304/60 ze dne 10.03.2016.

II.

Článek IV. odstavec 1 a 1a) se ruší a nahrazuje:

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením č. 2304/60 Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 10.03.2016 ve výši 549,28 Kč/m²/rok, 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.

nájemné I. - III. čtvrtletí
nájemné IV. čtvrtletí
(dále jen „nájemné“)

18 932 Kč bez DPH
18 933 Kč bez DPH

Roční nájemné celkem

75 729 Kč bez DPH

a) 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.

III.

Článek V. odst. 2 se ruší a nahrazuje:

Pronajímatel bude zajišťovat provádění pravidelných revizí technických zařízení v pronajatém prostoru a to v souladu s platnými předpisy. Nájemci budou refakturovány náklady spojené s prováděním těchto pravidelných revizí technických zařízení v pronajatém prostoru, a to: EZS 1x ročně, EPS 1x ročně, revize PHP 1x ročně.

Nájemci budou rovněž refakturovány náklady spojené se servisem vzduchotechniky sloužící pro prostory sport baru.

IV.

Článek VI. se ruší a nahrazuje:

1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- písemnou výpovědí nájemce
- písemnou výpovědí pronajímatele

kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být druhé straně předána buď osobně, nebo jí musí být doručena. 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 a odůvodněná.
3. Vypovídána strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Vzhledem k technickému stavu objektu, především stavu vzniklému v důsledku poruch podlah si pronajímatel vyhrazuje právo odstoupení od smlouvy z důvodu vzniku havarijního stavu bez nároku nájemce na náhradu.
5. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal, 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.
6. 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.

V.

Článek VII. A VIII. se ruší a nahrazuje:

VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat řádně a jen pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. 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.
4. Nájemce prohlašuje, že se 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 udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv zásahy do vnitřního vybavení pronajatých prostor.
6. 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 pronajímateli uhradit.
7. 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 zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět na své 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 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.
9. 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.
10. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, v níž se prostory nacházejí, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li ji pronajímatel (a to i prostřednictvím jiného subjektu) a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, tj. zejména mu předmět nájmu v nezbytném rozsahu a stanoveném termínu zpřístupnit, v provádění opravy či údržby mu nebránit a dostatečně si zabezpečit své zboží a vybavení, vnesené do pronajatých prostor před poškozením. 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.
11. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

12. 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., o požární ochraně, v platném znění, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
15. 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.
16. 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).
17. Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem. Dále je nájemce povinen dohodnout se se subjektem zajišťujícím provoz sportovní haly na způsobu, jakým se bude podílet na úklidu části chodby od hlavního vstupu v I. NP objektu k pronajatým prostorám. Nedojde-li k dohodě, určí nájemci způsob podílení se na úklidu uvedené části chodby odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.
18. V celém objektu platí zákaz kouření. V pronajatých prostorách platí zákaz prodeje čepovaného piva, s výjimkou 10 stupňového piva. Provozní doba je možná v době od 06:00 do 22:00 hodin.
19. Dále je nájemce 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 zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.
22. 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 povinnosti nájemce vznikla.
23. 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.
24. 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.

Článek IX. se ruší a nahrazuje:

VI.

VIII.

1. Práva a povinnosti neupravené tímto dodatkem k nájemní smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Závazky založené nájemní smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích této smlouvy.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Dodatek smlouvy je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
5. Dodatek nájemní smlouvy nabývá účinnosti 01.03.2016 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
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.

VII.

V ostatních ujednáních zůstává nájemní smlouva č. 2/b/014/1498/06 ze dne 06. 11 2006, ve znění dodatků, nedotčena. Nemůže-li však dosavadní ujednání smlouvy vedle nového obstát, má se za to, že bylo zrušeno.



V Ostravě dne 21-03-2016

Bc. Martin Bednář – starosta
za pronajímatele

ČIRVA, s.r.o.

Hradní 27/27
Ostrava, Slezská Ostrava 710 00
IČ: 25859871 Tel.: 776 385 778

Lidya Chirva – jednatelka spol.
za nájemce

Příloha č. 1

V ý p o č t o v ý l i s t

Pronájem prostor o výměře 137,87m² v budově č.p. 287 objektu občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 71/142 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Dubina u Ostravy, na ulici Horní č. or. 81, Ostrava - Dubina,

nájemce ČIRVA,s.r.o.

Číslo dle PD	Označení místnosti	Číslo dveří	Výměra v m ²
109	Výlevka	41	1,43
110	Předsíň WC muži	39	4,36
111	WC muži	40	6,62
112	Předsíň WC ženy	42	3,6
113	WC ženy	43	5,68
114	WC invalidé	44	2,83
115	Občerstvení	45,46	64,66
116	Zázemí občerstvení	47	14,07
117	Úklid	51	1,54
118	Manipulace – chodba	52	6,16
119	Sklad	48	13,97
120	Šatna zaměstnanců	49	8,47
121	WC zaměstnanců	50	1,4

Celkem

137,87 m²

Roční nájemné celkem zaokrouhleno
 nájemné I. - III. čtvrtletí
 nájemné IV. čtvrtletí

75 729 Kč bez DPH
 18 932 Kč bez DPH
 18 933 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 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.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra

97