



Statutární město Ostrava - městský obvod Ostrava-Jih			3
AGENDOVÉ ČÍSLO			
D	512	2015	OBH / 1
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	ODBOR

Dohoda

č. 38/032/52.1/15

o změně obsahu nájemní smlouvy, která je přílohou Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě
a Smlouvě o právu provést stavbu č. 38/032/52/15

(dále jen „tato Dohoda“ nebo jen „Dohoda“)

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Zasílací adresa:

Městský obvod Ostrava-Jih
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu
č. ú.: 19-1520761/0100, KB Ostrava,
VS 8610400570

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Čmeláček – Klub rodičů a přátel postižených dětí
Mítrovická 260, 739 21 Paskov
IČ: 01668633
zapsán ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl L, vložka 10962
zastoupen předsedou MUDr. Jaroslavem Hájkem

(dále jen „nájemce“)

1/7
v.2. M. Hájek

I. Základní pojmy

- 1.) Změnou na předmětu nájmu se pro účely této Dohody rozumí provedení stavebních úprav dle projektové dokumentace „Čmeláček – denní stacionář pro postižené, Mjr. Nováka 1455/34 , Ostrava . Hrabůvka“ zpracované Ing. arch. Miroslavem Adamčíkem, autorizovaným architektem č. 00381 ve znění 12/2015 (dále jen „Změna“).

II. Účel dohody o změně obsahu budoucí nájemní smlouvy

S ohledem na to, že

- 1.) mezi smluvními stranami je uzavřena Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a Smlouvě o právu provést stavbu č. 38/032/52/15 (dále jen „Smlouva“),
- 2.) nájemce provede Změnu, kterou pronajímatel odsouhlasil v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava – Jih č. 2168/56 ze dne 11.2.2016 na základě žádosti Nájemce ze dne 20. 1. 2016, a
- 3.) pronajímatel souhlasí s náhradou nákladů nájemcem skutečně vynaložených na Změnu dle podmínek stanovených Dohodou,

se smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nahradí nájemci náklady na Změnu, a to ve formě zápočtu na nájem.

III. Předmět dohody

- 1.) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nahradí nájemci náklady na Změnu, a to formou zápočtu na nájemné.
- 2.) Smluvními stranami bylo dohodnuto, že částka k započtení do nájmu bude v celkové výši nejvýše do 1.206.250,- Kč vč. DPH, a to dle skutečně vynaložených nákladů nájemcem. Skutečně započitatelná částka bude stanovena následovně:
 - a) po posouzení Nájemcem předloženého rozpočtu Změny z celkové částky rozpočtu,
 - b) po odečtení položek č. 36, 37, 76, 77, 78, 79 a 80, a
 - c) po provedení průzkumu obdobných zakázek snížením o 30% a
 - d) po provedení přičtení částky za zpracování projektové dokumentace, přičemž konečná její výše bude po doložení dokladů nájemcem a splnění podmínek Dohody schválena Radou městského obvodu Ostrava-Jih.
- 3.) Pronajímatel započte částku dle čl. III odst. 2 Dohody dle budoucího splátkového kalendáře, který bude nedílnou součástí „nájemní smlouvy (č. 8/032/./15)“ (dále jen „Splátkový kalendář“).
- 4.) Zápočet skutečně vynaložených nákladů bude probíhat nejdříve od I. čtvrtletí roku 2017 dle Splátkového kalendáře.

2/7
v.z. ČM.

IV. Podmínky dohody

- 1.) Nájemce dodá čestné prohlášení o dodržení zákona o Veřejných zakázkách v platném znění při realizaci stavebních prací.
- 2.) Nájemce dodá čestné prohlášení o skutečnosti, že není plátcem DPH. V případě změny je nájemce povinen tuto změnu neprodleně písemně oznámit pronajímateli a dodat potřebné doklady prokazující tuto skutečnost.
- 3.) Stavební práce budou provedeny odbornou firmou v souladu s předloženou projektovou dokumentací uvedenou v čl. I Dohody.
- 4.) Při realizaci prací nedojde k omezení, případně ohrožení ostatních nájemců v objektu.
- 5.) Stavební práce budou provedeny v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími bezpečnostními a požárními předpisy a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 6.) Zhotovitel stavebních prací je povinen vést stavební deník v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy.
- 7.) Veškeré nové rozvody elektroinstalace budou před záhozem omítkou fyzicky zkontrolovány zástupcem pronajímatele (technikem odboru BH, případně energetikem) a o této skutečnosti bude proveden záznam do stavebního deníku. V případě, že tato podmínka nebude splněna, nebudou nájemci proplaceny náklady spojené s výměnou části rozvodů elektroinstalace, kterou nebylo možno prověřit před záhozem.
- 8.) Po ukončení stavebních prací a rekolaudaci nebytového prostoru dodá nájemce pronajímateli kopie účetních dokladů skutečně provedených a uhrazených prací, včetně příloh, ze kterých je zřejmý rozsah provedených prací a cena.
- 9.) Kopii výpisu z účtu Nájemce, ze kterého je zřejmé, že došlo k úhradě dodavatelských faktur.
- 10.) Kopii revizí technických zařízení (elektroinstalace), kopie certifikátů a prohlášení o shodě k použitým materiálům.
- 11.) Po ukončení realizace stavebních prací nájemcem v souvislosti se změnou účelu užívání prostor vyzve nájemce odbor bytového a ostatního hospodářství k převzetí dokončených stavebních prací.
- 12.) Odbor bytového a ostatního hospodářství provede kontrolu provedených stavebních prací na místě samém a o výsledku přejímky sepíše předávací protokol.
- 13.) Odbor bytového a ostatního hospodářství posoudí veškeré předložené doklady a skutečně vynaložené náklady a předloží Radě městského obvodu Ostrava-Jih ke schválení výši skutečně proinvestovaných nákladů k úhradě, dle schváleného způsobu úhrady, tj. formou zápočtu vůči nájemnému.
- 14.) V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce:
 - a) nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu zbývajících Nákladů,
 - b) případné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem budou započteny na zbývajících neuhrazené Náklady,
 - c) nezaniká povinnost Nájemce uhradit škody vzniklé Pronajímateli,
 - d) nezaniká povinnost Nájemce na úhradu neuhrazených závazků vůči Pronajímateli.

3/7
v.z. *cll.*

- 15.) V případě, že pronajímatel bude nucen na základě jednání nájemce, spočívajícího v porušení povinností nájemce, ukončit nájemní vztah:
- Nájemce bere na vědomí, že nemá nárok na náhradu zbývajících neuhrazených Nákladů,
 - případné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem budou započteny na zbývající neuhrazené Náklady,
 - nezaniká povinnost Nájemce uhradit škody vzniklé Pronajímateli,
 - nezaniká povinnost Nájemce na úhradu neuhrazených závazků vůči Pronajímateli.

V. Dohoda o změně obsahu budoucí nájemní smlouvy

- 1.) Znění „nájemní smlouvy (č. 8/032/./15)“, která je přílohou Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a Smlouvě o právu provést stavbu č. 38/032/52/15 se mění tak, že znění čl. IV „nájemní smlouvy (č. 8/032/./15)“ se nahrazuje:

„IV.

Nájemné a služby

- Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 0661/15 ze dne 23. 4. 2015 ve výši 152 Kč/m²/rok bez DPH za pronájem prostor o výměře 954,46 m² a ve výši 50 Kč/m²/rok bez DPH za pronájem prostor o výměře 90,30 m², přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů:
roční nájemné celkem 149.593 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné I. - III. čtvrtletí 37.399 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné IV. čtvrtletí 37 396 Kč bez DPH
- Nájemné bude až do úplného započtení skutečně vynaložených nákladů na změnu na předmětu nájmu spočívající v provedení stavebních úprav dle projektové dokumentace „Čmeláček – denní stacionář pro postižené, Mjr. Nováka 1455/34, Ostrava. Hrabůvka“ zpracované Ing. arch. Miroslavem Adamčíkem, autorizovaným architektem č. 00381 ve znění 12/2015 placeno, tak jak bylo dohodnuto mezi pronajímatelem a nájemcem Dohodou č ... ze dne ... dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- Po úplném započtení nákladů nájemce na změnu předmětu nájmu nebo po uplynutí doby stanovené v čl. IV. odst. 3 této smlouvy bude nájemné nájemcem dále placeno:
 - Nájemné za pronajaté prostory je splatné 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.
 - 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.

- c) 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.

Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2016.

4. Úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:
- a) ÚT a TUV: Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Splatnost zálohy bude uvedena na faktuře. Výše zálohy bude upravena dle §3 vyhlášky č. 372/2001 Sb. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. Dojde-li ke změně nebo zrušení vyhlášky č. 372/2001 Sb., bude pronajímatel při fakturaci a vyúčtování postupovat v souladu s platnými právními předpisy.
- b) Elektrická energie: Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.
- c) Vodné a stočné: Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

- 2.) Znění „nájemní smlouvy (č. 8/032/./15)“, která je přílohou Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a Smlouvě o právu provést stavbu č. 38/032/52/15 se mění tak, že znění čl. V „nájemní smlouvy (č. 8/032/./15)“ se nahrazuje:

„V.

Skončení nájmu

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 písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. 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 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.
4. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce:
 - a) nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu zbývajících Nákladů,
 - b) případné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem budou započteny na zbývajících neuhrazené Náklady,
 - c) nezaniká povinnost Nájemce uhradit škody vzniklé Pronajímateli,
 - d) nezaniká povinnost Nájemce na úhradu neuhrazených závazků vůči Pronajímateli.
5. V případě, že pronajímatel bude nucen na základě jednání nájemce, spočívajícího v porušení povinností nájemce, ukončit nájemní vztah:
 - a) nájemce bere na vědomí, že nemá nárok na náhradu zbývajících neuhrazených Nákladů,
 - b) případné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem budou započteny na zbývajících neuhrazené Náklady,
 - c) nezaniká povinnost Nájemce uhradit škody vzniklé Pronajímateli,
 - d) nezaniká povinnost Nájemce na úhradu neuhrazených závazků vůči Pronajímateli.
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.

VI. Závěrečná ustanovení

- 1.) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 2.) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích této smlouvy.
- 3.) Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
- 4.) Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
- 5.) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
- 6.) O uzavření této Dohody rozhodla rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 2168/56 ze dne 11.2.2016 .
- 7.) Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této 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 a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

- 8.) Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě, dne: 24-02-2016

V Ostravě, dne:



za pronajímatele
Bc. Martin Bednář
starosta

za nájemce
MUDr. Jaroslav Hájek
předseda

7/7
v.z. chl.