

## **Dodatek č. 2**

**ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 26. 10. 2016  
ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1. 11. 2016  
(vedeno pod č. 2019/13/0784)**

### **Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba  
zastoupený starostkou MO Poruba Ing. Lucií Barákovou Vilamovou, Ph.D.  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Jan Dekický  
IČO: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
variabilní symbol: [REDACTED]

dále jen jako „pronajímatel“

a

### **Nájemce:**

#### **by. Wendy fashion s.r.o.**

se sídlem: Evžena Rošického 1082/22, Svinov, 721 00 Ostrava  
zastoupen: Ing. Michalem Mrňkou  
IČO: 28619587  
DIČ: CZ28619587  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
[REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

Smluvní strany prohlašují, že nájemní vztah vznikl mezi nájemcem a původním pronajímatelem, tj. RESIDOMO, s.r.o., se sídlem Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 05253268, a to na základě Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 25. 10. 2016 (dále jen „smlouva“). Uvedenou smlouvou pronajímatel pronajal nájemci prostor sloužící podnikání o výměře 123,60 m<sup>2</sup> v 1. NP domu č. p. 501, bytový dům, který stojí na pozemcích p. č. 348, 349, 352/2, 595, 597, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Poruba, obec Ostrava, na adrese U Oblouku 501/4, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 1919 pro k. ú. Poruba, obec Ostrava (dále jen „předmět nájmu“). Na základě Kupní smlouvy a dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ze dne 14. 10. 2019 se stalo jediným vlastníkem stavby č. p. 501 a novým pronajímatelem statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, se sídlem Klimkovická 55/28, 708 56, Ostrava-Poruba.

Pronajímatel a nájemce se jako smluvní strany dohodly v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, změnit smlouvu tímto Dodatkem č. 2 tak, že se stávající znění smlouvy nahrazuje zněním následujícím:

## **Čl. 1 Předmět nájmu**

- 1.1** Předmětem nájmu je prostor o celkové výměře **123,60 m<sup>2</sup>**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 501 (na adrese **U Oblouku 501/4**), bytový dům, která stojí na pozemcích p. č. 348, 349, 352/2, 595, 597, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1919 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „pronajímaný prostor“). Pronajímaný prostor sestává z 5 místností, specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## **Čl. 2 Doba trvání smlouvy**

- 2.1** Na základě dohody stran je pronajímaný prostor, uvedený v odst. 1.1 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou.
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

## **Čl. 3 Účel užívání**

- 3.1** Pronajímaný prostor bude nájemce užívat pro sklad oděvů.

- 3.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 3.3 Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru.
- 3.4 Nájemce je povinen dbát, aby pronajímaný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 3.5 Nájemce je povinen zajistit, aby výlohy, které jsou součástí pronajímaného prostoru, byly esteticky vyplněny tak, aby nehyzdily okolí.

#### **Čl. 4 Nájemné**

- 4.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímaný prostor činí:

**126.468 Kč ročně** (slovy: jedno sto dvacet šest tisíc čtyři sta šedesát osm korun českých),  
**tj. 10.539 Kč měsíčně** (slovy: deset tisíc pět set třicet devět korun českých)  
(dále jen „nájemné“)

Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájemné osvobozeno od DPH.

- 4.2 Nájemné se platí měsíčně, a to do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3 %, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.4 Nedojde-li ke zvýšení nájemného dle odst. 4.3. tohoto článku smlouvy, zvyšuje se nájemné o součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno, přesáhne-li tento součet měr inflací 3 %. V tomto případě se nájemné zvyšuje, a to s účinností od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém bude zjištěno překročení limitu dle předchozí věty.
- 4.5 O zvýšení nájemného dle odst. 4.3. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období

je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.

- 4.6** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 4.5 tohoto článku smlouvy také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED]. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas. Vyrozumění se považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení.
- 4.7** K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 4.3. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.5. tohoto článku smlouvy nájemci.
- 4.8** V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

## Čl. 5

### Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: SV, TUV a teplo.
- 5.2** Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v příloze č. 2 této smlouvy a činí:
- Celkem **30.420 Kč/rok** (slovy: třicet tisíc čtyři sta dvacet korun českých),  
tj. **2.535 Kč/měsíc** (slovy: dva tisíce pět set třicet pět korun českých) **vč. DPH**
- 5.3** V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4** Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se služby platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.

- 5.5** Vyúčtování spotřeby služeb poskytovaných s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6** Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

## **Čl. 6** **Jistota**

- 6.1** S ohledem na skutečnost, že dříve uhrazené peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) byly vráceny nájemci původním pronajímatelem, dohodly se smluvní strany na uhrazení nové jistoty a nájemce se tímto zavazuje složit do deseti dnů od podpisu tohoto dodatku částku ve výši **58.000 Kč** (slovy: padesát osm tisíc korun českých), ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u [REDACTED] číslo účtu [REDACTED] [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných peněžitých dluhů vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.
- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši.

## **Čl. 7** **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 7.1** Nájemce je povinen:
- 7.1.1** Řádně a včas platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem dle této smlouvy.

- 7.1.2 Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 7.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 7.1.4 Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 7.1.5 V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 7.1.6 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 7.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
- 7.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 7.1.9 Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakékoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- 7.1.10 U namontovaných vodoměrů SV a TUV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.
- 7.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7.000 Kč, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 7.1.12 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.

## **7.2 Pronajímatel je povinen:**

- 7.2.1 Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

## **7.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:**

- 7.3.1 Nezaplátil-li nájemné nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.
- 7.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

- 7.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 7.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 7.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. 8**

### **Zvláštní ujednání**

- 8.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3** Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.4** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 8.5** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

- 9.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2** Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 9.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou dodatku k této smlouvě.
- 9.4** Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) shromažďovat osobní údaje o nájemci (tj. subjekt údajů) v rozsahu nezbytném

k řádnému uzavření smlouvy, plnění povinností účastníků ze smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektu údajů, bankovním spojení, sídle, IČO apod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

- 9.5** Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, přičemž účinnost nastává nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.6** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku, tento byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednáán v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.7** O uzavření tohoto dodatku je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 36/RMOB1822/1 ze dne 30. 11. 2018.
- 9.8** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:  
Příloha č. 1 – Přehled místností  
Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce



**Příloha č. 1 - Přehled místností***Název a IČO nájemce:***by. Wendy fashion s.r.o., IČO: 28619587***Sídlo:*

Evžena Rošického 1082/22, Svinov, 721 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

sklad oděvů

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 501, č. or. 4 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

<b>Poř. č.</b>	<b>Druh místnosti</b>	<b>Podlaží</b>	<b>Plocha užitková (m<sup>2</sup>)</b>
1	Sklad	1. NP	75,13
2	Sklad	1. NP	32,97
3	Umývárna	1. NP	2,21
4	WC	1. NP	1,26
5	Kancelář	1. NP	12,03
<b>Celkem</b>			<b>123,60</b>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

**Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru***Název a IČO nájemce:***by. Wendy fashion s.r.o., IČO: 28619587***Sídlo:*

Evžena Rošického 1082/22, Svinov, 721 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

sklad oděvů

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 501, č. or. 4 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitk.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Koef. ÚT	Přepočtená plocha ÚT	Výška stropu	Koef. ZPP	ZPP m <sup>2</sup>	Přepočtená plocha TUV
1	Sklad	75,13	75,13		1,00	75,130	4,15	1,00	75,13	
2	Sklad	32,97	32,97		1,00	32,970	4,15	1,00	32,97	
3	Umývárna	2,21		2,21	1,00	2,210	4,15	0,20	0,44	2,21
4	WC	1,26		1,26	1,00	1,260	4,14	0,20	0,25	
5	Kancelář	12,03	12,03		1,00	0,000	4,14	1,00	0,00	
<b>Celkem</b>		<b>123,60</b>	<b>120,13</b>	<b>3,47</b>					<b>108,79</b>	<b>2,21</b>
Záloha vodné stočné ročně									912	Kč vč. DPH
Záloha teplo ročně									26 220	Kč vč. DPH
Záloha teplá voda ročně									3 288	Kč vč. DPH
<b>Ročně</b>									<b>30 420</b>	<b>Kč vč. DPH</b>
<b>Měsíčně</b>									<b>2 535</b>	<b>Kč vč. DPH</b>

Započitatelná plocha pro ÚT: 108,79 m<sup>2</sup>Započitatelná plocha pro TUV: 2,21 m<sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel.....  
nájemce