**DODATEK č. 2  
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ve Znojmě,  
Horní Česká 17 č. 065600-0002/2008**

**uzavřené dne 18.3.2008**

**Česká pošta, s.p.**  
se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha l  
IČO: 47114983  
DIČ: CZ47114983  
zastoupen: xxxxxxxxxxxx, vedoucím odboru správa nemovitostí  
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., odbor provozní činnosti Morava, Orlí 655/30, 663 00 Brno  
dále jen „pronajímatel"

a

**Ing. Antonín Kuchynka**  
se sídlem. č.p. 186, 671 33 Mikulovice  
IČO: 10111808   
DIČ: není plátce DPH

dále jen „nájemce"  
  
dále jednotlivě jako „Smluvní strana", nebo společně jako. „Smluvní strany" uzavírají tento Dodatek č.  
2 (dále jen „Dodatek") ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ve Znojmě, Horní Česká 17 č.  
065600-0002/2008 uzavřené dne 18.3.2008 ve znění dodatku č. l uzavřeného dne 6.1.2010 (dále jen  
„Smlouva").

**l. Předmět Dodatku**

1.1. Předmětem Dodatku je změna obsahu Smlouvy způsobem uvedeným v čl. 2. tohoto Dodatku.

Strana l (celkem7)

**2. Změna Smlouvy**

2.1. Smluvní strany se dohodly na úplném nahrazení stávajícího ujednání článku 2., bodu 2.1 Smlouvy následujícím textem:  
  
 „2.1 Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v l. nadzemním podlaží shora specifikované budovy sestávající z:  
 - místnost č. 101 3,12 m2  
 - místnost č. 102 9,34 m2  
 - místnost č. 103 26,23 m2

- celkem: 38,69 m2 (dále jen „nebytové prostory"). Grafické zobrazení nebytových prostor tvoří přílohu č. la této Smlouvy."

Pronajímatel dále přenechává nájemci do užívání parkovací místo č. 15, které se nachází na pozemku parc. č. 309/1. k.ú. Znojmo-město, obci Znojmo (dále jen „parkovací místo"). Grafické znázornění parkovacího místa tvoří přílohu č. 1b této Smlouvy.

Nebytové prostory a parkovací místo dále společně jen jako „předmět nájmu","

2.2. Smluvní strany se dohodly na úplném nahrazení stávajícího ujednání článku 3. Smlouvy následujícím textem:

**„Čl. 3  
Nájemné**

3.1. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu  
 nájmu (dále též **„služby"**), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány ve splátkovém  
 kalendáři, který tvoří přílohu c. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen  
 **„splátkový kalendář").**

3.2. Nájemné je osvobozeno od DPH s výjimkou pronájmu garáží nebo parkovacích míst a  
 samostatného vyčíslení nájmu u movitých věcí. K částce nájemného za pronájem garáží, parkovacích míst a za pronájem movitých věcí bude připočtená DPH v zákonné výši. Zálohové platby na služby nepodléhají DPH; K paušálním platbám za služby bude připočtená DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto smlouvou včetně příslušné DPH.

3.3. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši paušálních a zálohových plateb  
 v závislosti na výši skutečných nákladů, které pronajímateli v souvislosti s danou  
 službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů či v důsledku změny rozsahu nebo kvality služby. Úpravu paušálních a zálohových plateb provedené   
 na základě nového výpočtu oznámí pronajímatel nájemci písemně. Součástí tohoto  
 oznámení bude změna přílohy c. 2 ve stanovení výše paušálních a zálohových plateb.  
 Pronajímatel je oprávněn k úpravě paušálních a zálohových plateb nepřistoupit.

3.4. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají  
 změn v platbě DPH, zejm. stane-li se plátcem DPH.

3.5 Dodávka vody a odvod odpadních vod v nebytových prostorách budou zajišťovány  
 prostřednictvím pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod odpadních vod  
 (stočné) bude nájemcem hrazena na základě cenové kalkulace jako cena paušální.

Strana 2 (celkem 7)

3.7. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku elektrické energie. Cena za  
 spotřebu elektrické energie bude nájemcem hrazena na základě cenové kalkulace jako  
 cena paušální.

3.8. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za služby s nájmem spojené řádně a včas  
 v termínech uvedených ve splátkovém kalendáři. Jednotlivé platby uhradí nájemce na  
 bankovní účet pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je  
 evidenční číslo daňového dokladu.

3.9. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má pronajímatel právo na  
 zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,12 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

3.10. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, bude-li  
 nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované služby nebo s  
 částí těchto úhrad (tj. nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu  
 splatnosti. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení výpovědi pronajímatele nájemci.

3.11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné sjednané dle této  
 smlouvy za podmínek níže uvedených každoročně k l. lednu zvýšit v závislosti

na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se v takovém případě upraví o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

NN=NS x (l+i/100)  
 NN - nově upravená výše nájemného  
 NS - výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce  
 i - míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

3.11.1. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení je pronajímatel  
 oprávněn uplatnit nejdříve ode dne 1.1.2019. Mírou inflace se pro účely této  
 smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI -  
 Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru  
 předchozích dvanácti měsíců.

3.11.2. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany  
 Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový splátkový kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu - splátkového  
 kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí nájemce  
 na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu pronajímatelem s  
 termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu."

2.3. Smluvní strany se dohodly na úplném nahrazení stávajícího ujednání článku 4. Smlouvy  
následujícím textem:

Strana 3 (celkem 7)

**„ČI. 4  
Doba nájmu**

4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2020.

4.2. Nájem lze ukončit:

a) písemnou dohodou smluvních stran;  
 b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v úst. §2308 a §2309 občanského zákoníku.  
 Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po  
 měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně;  
 c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této smlouvě.

4.3. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět mimo jiné i v případě, ze bude potřebovat  
 předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky výpovědi nastávají 30. dnem od doručení výpovědi pronajímatele nájemci. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena v době čtrnácti dnu od jejího odeslání.

4.4. Pronajímatel má právo kdykoli smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li  
 nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu  
 třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná  
 škoda. Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení nájemci."

2.4. Smluvní strany se dohodly na úplném nahrazení stávajícího ujednání článku 5. bodu 5.2  
Smlouvy a jeho nahrazením následujícím textem:

„5.2. Nájemce se zavazuje:  
 a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář;  
 b) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu na základě předchozího písemného  
 oznámení;  
 c) strpět nutný přístup pronajímatele nebo jeho zástupce do předmětu nájmu i v případě  
 své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru pronajímatele  
 nebo jeho zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či  
 živote, aniž by pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání výstaveni  
 odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu pronajímatel či jeho  
 zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku nájemce) s tím, že pronajímatel  
 podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí nájemci;  
 d) zabezpečovat na své náklady úklid v předmětu nájmu;  
 e) zabezpečit pro uložení svého odpadu vlastní popelnici a zajistit na své náklady likvidaci a odvoz svého veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a  
 předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb., o  
 odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů; umístění  
 popelnice bude určeno pověřeným pracovníkem pronajímatele;  
 f) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;  
 g) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu; za drobné  
 opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto  
 vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

Strana 4 (celkem 7)

(i) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,  
 (ii) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,  
 rolet a žaluzií,  
 (iii) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů,  
 zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů  
 analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích  
 tělesech,  
 (iv) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět najmu,  
 (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,  
 (vi) opravy indikátorů, vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoři, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu g).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho  
 vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou  
 uvedeny v tomto písmenu g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a Časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětu uvedených výše v tomto písmenu g) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

h) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel; za škody vzniklé  
 nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce. Pronajímatel je povinen opravu provést  
 nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak;  
 i) nejpozději ke dni ukončení této smlouvy odevzdat pronajímateli zpět vyklizený předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k  
 obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání předmětu nájmu zpět  
 pronajímateli bude pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen  
 podpisy obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce  
 předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen  
 zaplatit pronajímateli jako náhradu za užívám předmětu nájmu, alikvotní část nájemného platného pro poslední měsíc účinnosti smlouvy za každý i započatý den, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. Náhrada je splatná v termínech stanovených smlouvou pro placení nájemného. Za každý den prodlení s odevzdáním předmětu najmu zpět pronajímateli je nájemce navíc povinen

Strana 5 (celkem 7)

zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy  
 k zaplacení;  
 j) užívat společné prostory a společná zařízení budovy uvedené v či. 1.1 smlouvy jen  
 k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné  
 společné prostory bude udržovat volné;  
 k) neprovádět v předmětu najmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;  
 provádění výše uvedených úprav, popř. změn bez písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a nájemce je povinen na svůj náklad tyto úpravy ihned odstranit. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem k) může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene k) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;  
 l) nepřenechat pronajaté prostory či jejich části do podnájmu jiné právnické nebo fyzické  
 osobě ani je neposkytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na  
 podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem l) může být bez  
 dalšího důvodem k odstoupení ze strany pronajímatele. Za porušení jakékoliv své  
 povinnosti dle tohoto písmene l) je Nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní  
 pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatila do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;  
 m) nezřídit v předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;  
 n) neprodleně pronajímatele informovat o případné pojistné události;  
 o) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném  
 pro rozsah podnikání nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu  
 nebo odcizení věcí z majetku nájemce, ledaže by je způsobil pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

2.5. Smluvní strany se dohodly na zrušení článku 6. „Zánik nájmu", článku č. 7. „Smluvní sankce" a článku č. 8 „Rozhodčí doložka" Smlouvy, a to bez náhrady a bez přečíslování následujících  
článků.

2.6. Smluvní strany se dohodly na vložení nového odstavce 9.6 následujícího znění do Smlouvy:

„9.6 Nájemce prohlašuje, že žádnou část obsahu této smlouvy, včetně jejích příloh či jiných  
 součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Nájemce bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru. Pronajímatel je oprávněn před zveřejněním smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru ve smlouvě či budoucích dohodách, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Nájemce dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření pronajímatele s majetkem České republiky může být obsah této smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám."

2.7. Smluvní strany se dohodly na zrušení přílohy č. l Smlouvy a jejím nahrazení přílohami č. la  
 „Grafické zobrazení nebytových prostor" a 1b „Grafické znázornění parkovacího místa", jejichž text tvoří přílohu č. l. tohoto Dodatku.

Strana 6 (celkem 7)

**3. Závěrečná ustanovení Dodatku**

3.1. Ostatní ujednání Smlouvy se nemění.

3.2. Tento Dodatek je vyhotoven ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž  
 nájemce obdrží l(slovy: jeden) a pronajímatel 2(slovy: dva).

3.3. Tento Dodatek je uzavřen a nabývá účinnosti dne 1.2.2018 nebo dnem zveřejnění této Smlouvy v registru smluv podle toho, která skutečnost nastane později. Nové znění ujednání čl. 3 Smlouvy „Nájemné", jak je uvedeno v odst. 2.2. tohoto Dodatku, se použije již na období od 1.1.2018.

3.4. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu tohoto Dodatku. Smluvní strany po přečtení tohoto Dodatku prohlašují, že byl uzavřen po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují své podpisy či podpisy svých zástupců.

3.5. Nedílnou součástí Dodatku jsou následující přílohy:  
 l. Grafické zobrazení nebytových prostor a Grafické znázornění parkovacího místa

2. Splátkový kalendář

V Praze dne: 29.1.2018 Ve Znojmě dne: 1.2.2018

----------------------------------- --------------------------------------

xxxxxxxxxxxxxxx Ing. Antonín Kuchynka

vedoucí odboru správa nemovitostí

**Česká pošta, s.p.**

Strana 7 (celkem 7)





