

## Kupní smlouva

číslo [ ] / [ ]

**Česká pošta, s.p.**

se sídlem:

Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

IČO:

47114983

DIČ:

CZ47114983

zastoupen:

..., generálním ředitelem

zapsán v obchodním rejstříku u:

Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

bankovní spojení:

Československá obchodní banka, a. s.

č. ú.: 291513120/0300 (pro účely Kupní smlouvy)

č. ú.: [ ]/0300 (pro účely Nájemní smlouvy)

(dále jen „**Prodávající**“)

a

**Jméno a příjmení / Obchodní firma / obec**bydliště (u FO a FOP) / se sídlem  
(u PO):rodné číslo (u FO a FOP) / IČO (u  
PO) / datum narození (u cizinců):

DIČ:

CZ [ ]

zastoupen:

zapsán v obchodním rejstříku u:

[ ] soudu v [ ], oddíl [ ], vložka [ ]

bankovní spojení:

č. ú.: [ ]

(dále jen „**Kupující**“)

(dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“) uzavírají v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) a Nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jež je nedílnou součástí Smlouvy.

## 1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Česká republika je vlastníkem nemovitých věcí blíže specifikovaných v odst. 1.2 Smlouvy. K těmto nemovitým věcem vykonává práva a povinnosti vlastníka Prodávající, kterému v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o státním podniku**“), přísluší právo hospodařit se svěřeným majetkem České republiky.
- 1.2 Prodávajícímu přísluší právo hospodařit s níže uvedenými pozemky, nacházejícími se v k.ú. a obci Domažlice, evidovanými v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice (dále jen „**Katastrální úřad**“) na listu vlastnictví č. 3949 pro k. ú. Domažlice.
  - a) pozemkem parc. č. st. 483 o výměře 347 m<sup>2</sup>, jehož součástí je i stavba – budova č.p. 70;
  - b) pozemkem parc. č. st. 484 o výměře 939 m<sup>2</sup>, jehož součástí je i stavba – budova č.p. 71.(výše uvedené pozemky dále společně jako **Předmět koupě**).
- 1.3 Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě není určeným majetkem státu ve smyslu § 2 odst. 9 zákona o státním podniku.
- 1.4 Předmět koupě je popsán ve znaleckém posudku č. 260/22 ze dne 23. 6. 2022, jehož obsah byl doplněn dodatkem č. 1 ze dne 16. 8. 2022, společnosti ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o., IČO: 04721713, se sídlem Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov. Kupující prohlašuje, že mu byl tento znalecký posudek Prodávajícím poskytnut s dostatečným časovým předstihem před podpisem této Smlouvy a že se s ním v celém rozsahu seznámil.

## 2 Prodej Předmětu koupě

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajících a Kupující jej tímto od něj kupuje za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. 4 Smlouvy, nabývá jej do svého vlastnictví, zavazuje se včas a řádně zaplatit kupní cenu v souladu s čl. 4 Smlouvy a Předmět koupě převzít.

## 3 Prohlášení Smluvních stran

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem koupě nakládat.
- 3.2 Prodávající dále tímto prohlašuje, že Předmět koupě není zatížen právy třetích osob, zejména nájemním právem, a že taková práva třetím osobám před uzavřením této Smlouvy nezřídil a do doby provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího nezřídí, a to s případnou výjimkou nájemního práva, o kterém byl Kupující Prodávajícím informován. Ustanovení odst. 3.3 Smlouvy není tímto prohlášením Prodávajícího dotčeno.

Kupující prohlašuje, že mu Prodávající příslušnou nájemní smlouvu poskytl před uzavřením této Smlouvy a že se s ní řádně seznámil.
- 3.3 Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě nevážnou žádná věcná břemena vyjma případných věcných břemen, která vyplývají z právních předpisů (zákonná věcná břemena).

Prodávající upozorňuje Kupujícího na skutečnost, že na některé nájemní smlouvy (viz odst. 3.2. Smlouvy výše) může být nahlíženo jako na zákonná věcná břemena. Smluvní strany výslovně prohlašují, že případné věcné břemeno vyplývající z právních předpisů vzniklé právní překlasifikací nájemního vztahu vztahujícího se k Předmětu koupě není právní vadou Předmětu koupě, a Kupující se pro tento případ výslovně vzdává práva z vadného plnění.
- 3.4 Prodávající dále upozorňuje Kupujícího na nesoulad mezi skutečným užíváním Předmětu koupě a kolaudačním rozhodnutím vztahujícím se k Předmětu koupě. Rekolaudace prostor popř. budovy

tak, aby byly v souladu s faktickým jejich užíváním, je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující se dále v této souvislosti výslovně vzdává práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude v této souvislosti po Prodávajícím požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv jiná finanční plnění, které by mu mohly v této souvislosti kdykoliv v budoucnu vzniknout. Výše uvedená skutečnost je již zohledněna v Kupní ceně. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním; veškeré náklady vzniklé v této souvislosti (rekolaudací Předmětu koupě) jdou k tíži Kupujícího.

- 3.5 Prodávající dále upozorňuje Kupujícího na skutečnost, že nedisponuje ověřenou projektovou dokumentací resp. další dokumentací, pasportem, rozhodnutím, osvědčením, souhlasy a doklady týkajícími se Předmětu koupě, jejíž uchování vlastníkovu stavby ukládá § 167 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Kupující podpisem této Smlouvy bere tuto skutečnost na vědomí. Kupující se dále v této souvislosti výslovně vzdává práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude v této souvislosti po Prodávajícím požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv jiná finanční plnění, které by mu mohly v této souvislosti kdykoliv v budoucnu vzniknout. Výše uvedená skutečnost je již zohledněna v Kupní ceně. Splnění výše uvedené zákonné povinnosti je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním.
- 3.6 Kupující se ve smyslu § 980 až § 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, ve kterém je Předmět koupě zapsán, a nevznášá proti němu žádné námitky.
- 3.7 Kupující prohlašuje, že si je všech skutečností uvedených v odst. 3.2 až 3.6 této Smlouvy plně vědom, je s nimi srozuměn a zavazuje se, že nebude po Prodávajícím požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv jiná finanční plnění, která by mu mohla v této souvislosti kdykoliv v budoucnu vzniknout.
- 3.8 Kupující prohlašuje, že je s právy třetích osob vážnouchými na Předmětu koupě a právy a povinnostmi z nich vyplývajících srozuměn.
- 3.9 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav Předmětu koupě, že si Předmět koupě před podepsáním Smlouvy prohlédl a neshledal na něm žádné nedostatky či vady, na něž by nebyl Prodávajícím upozorněn, a že stav Předmětu koupě je již zohledněn v Kupní ceně. Proto Prodávající neposkytuje Kupujícímu žádnou záruku za faktický stav Předmětu koupě, ani nebude odpovědný za žádné zjevné ani skryté vady Předmětu koupě, nebo újmu, která by v důsledku stáří a stavu Předmětu koupě mohla Kupujícímu vzniknout, a Kupující ani nebude z těchto důvodů oprávněn požadovat jakoukoliv slevu z Kupní ceny, a nebude oprávněn od této Smlouvy odstoupit, vypovědět ji, nebo jinak ukončit; pro vyloučení pochyb Smluvní strany sjednávají, že se Kupující veškerých těchto nároků z vadného plnění, pokud by kdykoliv v budoucnu vnikly, výslovně vzdává.
- 3.10 Kupující prohlašuje, že [má na základě smlouvy o manželském majetkovém režimu ve formě veřejné listiny upravené společné jmění a je na základě této smlouvy o manželském majetkovém režimu oprávněn nabýt Předmět koupě do výlučného vlastnictví a nikoli do společného jmění / má na základě rozhodnutí soudu [zúžené/zrušené] společné jmění a je oprávněn nabýt Předmět koupě do výlučného vlastnictví a nikoli do společného jmění / předložil Prodávajícímu prohlášení druhého manžela (s úředně ověřeným podpisem), že ke koupi Předmětu koupě budou použity výhradně prostředky z výlučného vlastnictví Kupujícího a nikoli prostředky ze společného jmění / předložil Prodávajícímu souhlas druhého manžela (s úředně ověřeným podpisem) s použitím prostředků ve společném jmění pro účely podnikání v souladu s § 715 občanského zákoníku].

#### 4 Cenová a platební ujednání

- 4.1 Kupní cena za převod vlastnického práva k Předmětu koupě se sjednává ve výši [ ] Kč (slovy: [ ] korun českých) bez DPH (dále jen „Kupní cena“).
- 4.2 Převod vlastnického práva k Předmětu koupě je osvobozen od DPH v souladu s ustanovením § 56 zákona o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“).
- 4.3 Smluvní strany se dohodly na úhradě Kupní ceny následovně:
- 4.3.1 Kupující uhradil celou Kupní cenu ve výši [ ] Kč nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy na účet Prodávajícího č. **291513120/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s., pod variabilním symbolem [ ], což Prodávající podpisem této Smlouvy stvrzuje.
- 4.3.2 Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu náklady spojené s prodejem Předmětu koupě ve výši **29.068,- Kč** včetně DPH, na základě daňového dokladu, který Prodávající vystaví nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od uzavření Smlouvy, a to v termínu splatnosti čtrnáct (14) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na účet Prodávajícího č. **291513120/0300** vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod variabilním symbolem [ ].
- 4.4 Kupující nemá právo na slevu z Kupní ceny, nemá-li kterýkoli z pozemků, které jsou předmětem koupě, výměru uvedenou v odst. 1.2 Smlouvy.
- 4.5 Kupující prohlašuje, že finanční prostředky na úhradu kupní ceny nezískal nezákonným způsobem, nepocházejí z trestné činnosti ani nebyly získány prostřednictvím či v souvislosti s legalizací výnosů z trestné činnosti nebo financováním terorismu ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by se toto prohlášení Kupujícího ukázalo jako nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy od počátku odstoupit.
- 4.6 Kupující prohlašuje, že se na jeho osobu nevztahují mezinárodní sankce vůči Rusku a Bělorusku v souvislosti s agresí na území Ukrajiny dle nařízení Rady (EU) č. 269/2014, nařízení Rady (EU) č. 208/2014 a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 (individuální finanční sankce – podrobnosti k těmto opatřením jsou dostupné na webu Finančního analytického úřadu. Kupující zejména prohlašuje, že on, ani jeho přímí či nepřímí vlastníci nejsou ruským nebo běloruským státním příslušníkem ani právnickou osobou, subjektem či orgánem s pobytem, resp. sídlem v Rusku či Bělorusku, jehož jméno nebo název je uveden na sankčních seznamech EU. Pokud by se toto prohlášení Kupujícího ukázalo jako nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy od počátku odstoupit.

#### 5 Vklad do katastru nemovitostí

- 5.1 Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě podá Prodávající, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy, nikoli však dříve, než dojde k úhradě Kupní ceny podle odst. 4.3.1 Smlouvy a nákladů spojených s prodejem Předmětu koupě podle odst. 4.3.2 Smlouvy.
- 5.2 Správní poplatek za provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Prodávající; tím není dotčena povinnost Kupujícího k úhradě nákladů spojených s prodejem Předmětu koupě Prodávajícímu podle odst. 4.3.2 Smlouvy.
- 5.3 Smluvní strany se zavazují, že pokud Katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění závad či doplnění příloh návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, že tyto ve stanovené lhůtě odstraní a přílohy doplní. Bude-li přes úsilí Smluvních stran řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí pravomocně zastaveno, nebo Katastrální úřad pravomocně zamítne vklad vlastnického práva

Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, ujednávají tímto Smluvní strany výslovně, že do třiceti (30) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, uzavřou ohledně Předmětu koupě kupní smlouvu za shodnou Kupní cenu a shodných podmínek uvedených v této Smlouvě (vč. Nájemní smlouvy), ve které budou odstraněny všechny vytčené vady a nedostatky a podle ní předloží nový návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu k zahájení řízení.

- 5.4 Pokud do třiceti (30) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí nebude mezi Smluvními stranami uzavřena nová kupní smlouva, kterou by se převáděl Předmět koupě do vlastnictví Kupujícího za sjednanou kupní cenu, sjednává se, že tato Smlouva se od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny si vrátit veškeré plnění, které si poskytly, přičemž Prodávající je povinen zejména bezodkladně vrátit Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu.

## 6 Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1 Prodávající je povinen, s výjimkou uvedenou v odst. 6.9 Smlouvy, Předmět koupě vyklidit a v předem ujednané době, nejpozději však do patnácti (15) pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, předat Kupujícímu. Kupující je povinen Předmět koupě převzít. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
- 6.2 Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. Do dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího nese nebezpečí škody na Předmětu koupě Prodávající.
- 6.3 Ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do předání Předmětu koupě Kupujícímu je Prodávající povinen opatrovat Předmět koupě s řádnou péčí tak, aby na Předmětu koupě nevznikla škoda. Kupující uhradí Prodávajícímu nezbytné náklady, které na Předmět koupě při jejím opatrování v době od přechodu nebezpečí škody na Kupujícího do předání Předmětu koupě Kupujícímu vynaložil. Prodávající je povinen neprodleně informovat Kupujícího o hrozící nebo vzniklé škodě na Předmětu koupě. Pokud se s Kupujícím nedohodne jinak, je povinen (i) v případě hrozící škody učinit nezbytné opatření k jejímu odvrácení, (ii) v případě vzniku škody učinit nezbytné opatření k zamezení vzniku další škody. Kupující uhradí Prodávajícímu účelně vynaložené náklady na odstranění vzniklé škody nebo odvrácení hrozící škody na Předmětu koupě.
- 6.4 V případě, že by část Předmětu koupě je pronajata a ke skončení nájmu dojde přede dnem provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, předmět nájmu od nájemce převezme Prodávající. K převzetí přizve v dostatečné lhůtě předem Kupujícího, který je povinen poskytnout potřebnou součinnost.
- 6.5 Nejpozději při podpisu této Smlouvy dojde k předání originálu nebo ověřené kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu s § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6 V případě, že by část Předmětu koupě je pronajata, nájemné splatné do dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy náleží Prodávajícímu. Nájemné splatné ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy náleží Kupujícímu. Výše nájemného náleží Kupujícímu a způsob vč. lhůty pro jeho vypořádání, budou uvedeny v předávacím protokolu. Byla-li dle stávajících nájemních vztahů sjednána a složena kauce, dojde mezi Smluvními stranami k jejímu vypořádání (bez příslušenství) nejpozději do 30 (třiceti)



kalendářních dnů ode dne provedení vyúčtování po jeho předložení příslušnými dodavateli předmětných služeb. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn před vypořádáním kaucí si započíst, co mu nájemce případně z nájemního vztahu dluží. O tom, co si Prodávající z nájemního vztahu započte a o výši zůstatku kaucí po započtení, bude Prodávající Kupujícího informovat nejpozději do 30 (třiceti) dnů. Současně s poskytnutím informace dle předcházející věty zašle Prodávající Kupujícímu i částku odpovídající zůstatku kaucí po provedení započtení ve smyslu tohoto odstavce Smlouvy (tj. v případě provedení započtení v celé výši složené kaucí Prodávající z titulu vypořádání kaucí žádnou částku Kupujícímu nezasílá).

- 6.7 V případě úhrady služeb souvisejících s nájemními vztahy uvedenými v odst. 6.6 Smlouvy provede Prodávající vyúčtování zálohových plateb i za období ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do dne předání Předmětu koupě Kupujícímu, které byly uhrazeny nájemcem/nájemci Prodávajícímu, přímo nájemci/nájemcům.
- 6.8 Paušální platby na služby související s nájemními vztahy uvedenými v odst. 6.6 Smlouvy uhrazené nájemcem Prodávajícímu za období ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do dne předání Předmětu koupě Kupujícímu, náleží Prodávajícímu.
- 6.9 Kupující jako pronajímatel (v Nájemní smlouvě jako „**Pronajímatel**“) a Prodávající jako nájemce (v Nájemní smlouvě jako „**Nájemce**“) současně s touto Smlouvou uzavírají níže v čl. 7 Smlouvy uvedenou Nájemní smlouvu. S ohledem na ujednání této Nájemní smlouvy se Smluvní strany dohodly, že Prodávající není povinen vyklidit Předmět koupě v rozsahu odpovídajícímu Předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy.

## 7 Nájemní smlouva

### 7.1 Předmět Nájemní smlouvy

- 7.1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je (ke dni nabytí účinnosti Nájemní smlouvy) vlastníkem budovy č. p. 70, jež je součástí pozemku parc. č. st. 483 v k.ú. a obci Domažlice (dále jako „**Budova 1**“), a budovy č. p. 71, jež je součástí pozemku parc. č. st. 484 v k. ú. a obci Domažlice (dále jako „**Budova 2**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice pro k. ú. Domažlice. Budova 1 se nachází na adrese: Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice, PSČ 344 01. Budova 2 se nachází na adrese: Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice, PSČ 344 01.
- 7.1.2 Pronajímatel přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do užívání prostory nacházející se v prvním, druhém a třetím nadzemním podlaží Budovy 1 a v prvním nadzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 802,98 m<sup>2</sup> (dále tyto prostory společně jako „**Předmět nájmu**“).
- V souvislosti s nájmem založeným touto Smlouvou je Nájemce dále oprávněn nevýhradně bezúplatně užívat další části Budovy 1 a Budovy 2, zejména pak vstupní prostory, přístupové chodby, schodiště, výtah nacházející se v Budově 2 a část pozemků parc.č. st. 484 a parc.č. st. 483, oba v k.ú. Domažlice, jak jsou tyto vymezeny v příloze č. 2 této Nájemní smlouvy, to vše za účelem zajištění přístupu k Předmětu nájmu.
- 7.1.3 Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 Nájemní smlouvy.
- 7.1.4 K předání Předmětu nájmu dojde současně s předáním Předmětu koupě dle odst. 6.1 Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje, že nebude po Nájemci v souvislosti s jeho užíváním Předmětu nájmu v období od nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy do data

předání Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Nájemní smlouvy požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv finanční plnění v souvislosti s jeho užíváním Předmětu nájmu v tomto období.

- 7.1.5 Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
- 7.1.6 Úpravy, přestavby a/nebo jiné stavební úpravy Předmětu nájmu mohou být Nájemcem prováděny jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Náklady s tím spojené hradí Nájemce. Pokud stavebními úpravami provedenými na náklad Nájemce dojde k technickému zhodnocení Předmětu nájmu, zavazuje se Pronajímatel smluvně povolit Nájemci odepisování tohoto technického zhodnocení ve smyslu ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. O této skutečnosti bude mezi oběma Smluvními stranami uzavřena písemná smlouva o odepisování technického zhodnocení provedeného Nájemcem.

## **7.2 Práva a povinnosti Smluvních stran**

### **7.2.1 Pronajímatel se zavazuje:**

- a) před převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve které se Předmět nájmu nachází, informovat nového vlastníka (zájemce) o existenci nájmu, o všech povinnostech Pronajímatele a právech Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy a prokazatelně jej seznámit s aktuálním zněním této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen nechat nového vlastníka (zájemce) písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této Nájemní smlouvy a toto potvrzení je Pronajímatel povinen Nájemci doručit nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka k nemovitým věcem, ve kterých se Předmět nájmu nachází, do katastru nemovitostí. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto odst. 7.2.1 písm. a) Nájemní smlouvy je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- b) umožnit Nájemci umístění loga Nájemce, informačních a reklamních tabulí na fasádě Budovy a poštovní schránky na stojanu před Budovou a umístění listovní dodávací schránky na samostatném stojanu před Budovou a umístění zvonku na fasádě Budovy jako služby pro tělesně postižené s tím, že tyto skutečnosti jsou již zohledněny ve výši sjednaného nájemného;
- c) umožnit Nájemci umístění potřebného množství nádob na odpad na pozemku u Budovy;
- d) umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu (zejména prostřednictvím předního vchodu do Budovy 2 a bočního vchodu do Budovy 1) a umožnit užívání Předmětu nájmu k účelu a v souladu s touto Nájemní smlouvou.

Pronajímatel se dále zavazuje umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu přes část pozemků parc.č. st. 484 a parc.č. st. 483, oba v k.ú. Domažlice, a to za účelem zásobování Předmětu nájmu. Grafické znázornění dotčených částí pozemků parc.č. st. 484 a parc.č. st. 483, oba v k.ú. Domažlice, je vyznačeno v příloze č. 2 této Nájemní smlouvy. Tyto dotčené části výše uvedených pozemků je Nájemce oprávněn v této souvislosti užívat nevýhradně a bezúplatně (viz bod 7.1.2. Nájemní smlouvy).

Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto odst. 7.2.1 písm. a) Nájemní smlouvy je Pronajímateli povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

#### 7.2.2 Nájemce se zavazuje:

- a) umožnit Pronajímateli v doprovodu oprávněného zástupce Nájemce vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, které bude Nájemci doručeno nejméně 10 (deset) kalendářních dnů předem;
- b) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy a běžnou údržbu se považují opravy a údržba 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 a běžnou údržbu považují:
  - (i) opravy a údržba jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a údržba podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - (ii) opravy a údržba 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 nájmu,
  - (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - (vi) opravy indikátorů vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích 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 výměny radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v odst. 7.2.2 písm. b) Nájemní smlouvy.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi pravidelné prohlídky, kontroly a čištění předmětů uvedených výše v odst. 7.2.2 písm. b) Nájemní smlouvy, malování, včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah, včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Podle výše nákladu se za drobné opravy a běžnou údržbu považují další opravy a další údržba Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. 7.2.2 písm. b) Nájemní smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.



Nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a běžnou údržbu, jestliže součet již vynaložených nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu činí v kalendářním roce více než 15.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na všechny tyto opravy;

- c) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- d) nejpozději ke dni ukončení účinnosti této Nájemní smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.

7.2.3 Ukáže-li se během trvání nájmu založeného touto Nájemní smlouvou potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, a jednalo-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat (dále jen „**Nezbytná oprava**“), zavazuje se Pronajímatel v této souvislosti dočasně poskytnout Nájemci k užívání náhradní prostory, které budou veřejnoprávně způsobilé ke smlouvenému účelu užívání ve smyslu této Nájemní smlouvy a budou ve standardu odpovídajícímu stávajícímu Předmětu nájmu, a to i ve vztahu k jeho vybavení (dále jen jako „**Náhradní prostory**“) s tím, že tyto Náhradní prostory budou o výměře minimálně 800 m<sup>2</sup> a jejich umístění (vzdálenosti) nepřesáhne 500 m od Předmětu nájmu.

7.2.4 Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o potřebě provedení Nezbytné opravy nejméně 120 (sto dvacet) kalendářních dnů před zahájením realizace Nezbytné opravy. Smluvní strany se dohodly, že poté co Pronajímatel získá veřejnoprávní povolení k provedení Nezbytné opravy, písemně vyzve Nájemce, aby do 5 (pěti) kalendářních dnů před zahájením realizace Nezbytné opravy vyklidil a odevzdal Předmět nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy a zároveň převzal Náhradní prostory, které budou Nájemci předány na základě předávacího protokolu. Nájemci budou Náhradní prostory dány k dispozici (předány) nejpozději 60 (šedesát) pracovních dnů před uplynutím užívacího práva k dosavadnímu Předmětu nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy s tím, že nájemné bude po dobu souběhu užívání Předmětu nájmu a Náhradních prostor hrazeno pouze za užívání Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy. Nájemce se přestěhuje do Náhradních prostor sám. Náklady na toto stěhování nese Pronajímatel. Přeložením Předmětu nájmu do Náhradních prostor (změnou předmětu nájmu) nevznikne nová nájemní smlouva, ale dále platí ostatní podmínky a ustanovení této Nájemní smlouvy. Dosavadní výše nájemného bude upravena dle velikosti užívané plochy v Náhradních prostorách a jednotkové výše nájemného za metr čtverečný pro Předmět nájmu platné ke dni podpisu předávacího protokolu k Náhradním prostorám.

7.2.5 Nájemce se přestěhuje opětovně do Předmětu nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy do 30 (třiceti) kalendářních dnů od provedení Nezbytných oprav, a to na náklady Pronajímatele. Provedením Nezbytných oprav se rozumí vydání, resp. nabytí právní moci veřejnoprávního povolení umožňující užívání Budovy, resp. Předmětu nájmu s tím, že ze strany Pronajímatele musí být zachována veřejnoprávní způsobilost Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy pro jeho užívání k účelu sjednanému touto Nájemní smlouvou. Jestliže nebude vydáváno (právními předpisy požadováno) žádné veřejnoprávní povolení k užívání, rozumí se provedením Nezbytných oprav den podpisu předávacího protokolu mezi zhotovitelem prací a jejich objednatelem (Pronajímatelem, popř. osobou jednající v této souvislosti jménem nebo v zájmu Pronajímatele). Nájemci bude umožněno užívání Náhradních prostor v souběhu s opětovným užíváním Předmětu nájmu, a to v délce 30 (třiceti) kalendářních dnů s tím, že nájemné bude hrazeno pouze již jen za užívání Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy.

### 7.3 Nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 7.3.1 Nájemné za užívání Předmětu nájmu činí 906,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok (bez DPH), tj. celkem 727.200,- Kč/rok (bez DPH), tj. 181.800,- Kč/čtvrtletně (bez DPH).
- 7.3.2 *Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):* Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude Nájemcem hrazeno na bankovní účet Pronajímatele č. [ ] pod variabilním symbolem 47114983 od data převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy, na základě této Nájemní smlouvy čtvrtletně a to:
- za poměrnou část kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy, bude poměrná část nájemného Nájemcem uhrazena do [ ] kalendářních dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy;
  - počínaje čtvrtletím následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy, bude nájemné Nájemcem hrazeno do [ ] dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí.
- Varianta II (Pronajímatel je plátcem DPH):* Nájemné za užívání Předmětu nájmu je uvedeno bez DPH a bude k němu připočtena DPH v zákonné výši.
- Nájemné včetně DPH bude Nájemcem hrazeno čtvrtletně na základě faktur – daňových dokladů vystavených Pronajímatelem se splatností 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu, a to:
- na poměrnou část nájemného za část kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad nejdéle do deseti (10) pracovních dnů od data převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy (datum uskutečnění zdanitelného plnění) s termínem splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu;
  - počínaje čtvrtletím, následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 7.1.4 Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad nejdéle do deseti (10) pracovních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí s termínem splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu.
- 7.3.3 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Předmětu nájmu z kotelny Budovy. Cena za vytápění bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby. Cena za vytápění Předmětu nájmu bude Nájemci účtována na základě procentuálního podílu ve výši 24,17 % ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu plochy Nájemce, jež činí 802,98 m<sup>2</sup> k celkové ploše Budovy, jež činí 3.322,59 m<sup>2</sup>.
- 7.3.4 Dodávka vody a odvod odpadních vod do/z Předmětu nájmu bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod odpadních vod (stočné) bude hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Vodné a stočné bude účtováno na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě poměrových měřičů, a jednotkové ceny vodného a stočného. Spotřeba vody bude účtována na základě normované spotřeby, která činí 14 m<sup>3</sup>/rok na jednu osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 428/2001 Sb.**“), a jednotkové ceny vodného a stočného. Pronajímatel je oprávněn normovanou spotřebu na jednu osobu jednostranně snížit, avšak povinen je k tomu vždy v případě, že dojde ke snížení hodnoty normované spotřeby na jednu osobu ve vyhlášce č. 428/2001 Sb. nebo v jiném obecně závazném právním předpise. V Předmětu nájmu se bude pohybovat 21 osob Nájemce.
- 7.3.5 *Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):* Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod vždy nejméně jednou ročně na základě Pronajímatelem vystavených dokladů - faktur v termínu splatnosti 21 (dvacet jedna)

kalendářních dnů od data vystavení faktur. Nedílnou součástí faktur bude výpočet nákladů na vytápění a ohřev vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod připadajících na Nájemce. Faktury je Pronajímatel povinen vystavit do 60 (šedesáti) pracovních dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.

**Varianta II (Pronajímatel je plátcem DPH):** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod vždy nejméně jednou ročně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Nedílnou součástí daňových dokladů bude výpočet nákladů na ohřev vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod připadajících na Nájemce. Daňové doklady je Pronajímatel povinen vystavit do 60 (šedesáti) pracovních dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.

- 7.3.6 Nájemce bude hradit likvidaci a odvoz odpadů na základě vlastních smluv uzavřenými s prvotními dodavateli těchto služeb.
- 7.3.7 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu a průměrné doby jejich použití. Technický paušál je uveden v příloze č. 3 Nájemní smlouvy. Nájemce hradí spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli na základě faktury od prvotního dodavatele této služby dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce má povinnost hlásit písemně změny ve vybavení pronajatého prostoru Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené.
- 7.3.8 Všechny faktury vystavené Pronajímatelem na základě této Nájemní smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené Nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy (zejména zákonem o DPH). V případě, že faktura nebude výše uvedené náležitosti obsahovat, vyhrazuje si Nájemce právo fakturu vrátit bez úhrady zpět Pronajímateli k doplnění, aniž by se dostal do prodlení s platbou. Nová doba splatnosti začíná běžet znovu od data vystavení doplněné faktury.
- 7.3.9 Pronajímatel je povinen Nájemci zaslat faktury vystavené na základě této Nájemní smlouvy vždy nejdéle do 3 (tří) kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**

#### 7.4 Doba nájmu a ukončení nájmu

- 7.4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.05.2033.
- 7.4.2 Sjednaná doba nájmu dohodnutá Nájemcem a Pronajímatelem v této Nájemní smlouvě se prodlužuje na dobu dalších 4 (čtyř) let za stejných podmínek, jaké bude stanovovat tato Nájemní smlouva v poslední den původně sjednané doby nájmu, za předpokladu, že ne méně než 6 (šest) měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu dohodnuté v této Nájemní smlouvě (resp. před uplynutím sjednané doby nájmu prodloužené způsobem stanoveným tímto odstavcem Nájemní smlouvy) Nájemce písemně oznámí Pronajímateli, že má zájem na prodloužení účinnosti této Nájemní smlouvy na tuto dobu. Doba účinnosti této Nájemní smlouvy (sjednaná doba nájmu) bude v tomto případě jednostranným aktem (jednáním) Nájemce prodloužena o 4 (čtyři) roky. V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli svoje písemné vyjádření (oznámení) týkající se jednostranného prodloužení sjednané doby nájmu do výše uvedeného termínu, nájem Předmětu nájmu dle této Nájemní smlouvy po uplynutí sjednané doby nájmu zaniká, pokud se Smluvní strany před jeho zánikem nedohodnou jinak.

Tímto ujednáním není dotčeno ustanovení § 2285 občanského zákoníku. Prodloužení doby nájmu způsobem stanoveným tímto odstavcem je možné maximálně třikrát.

7.4.3 Nájem založený touto Nájemní smlouvou mj. skončí:

- a) písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodů stanovených v ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku. Výpovědní doba v těchto případech činí 6 (šest) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
- b) písemnou výpovědí Nájemce z důvodů stanovených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba v těchto případech činí tři (3) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
- c) z dalších důvodů uvedených v občanském zákoníku nebo v této Nájemní smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách; tím není dotčeno ustanovení písm. a) tohoto odstavce 7.4.3. výše.

7.4.4 Nájemce má právo tuto Nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba v tomto případě činí 12 (dvanáct) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

7.5 Závěrečná ustanovení

7.5.1 *Varianta I (nepodléhá uveřejnění v RS):* Tato Nájemní smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem, kdy na základě Kupní smlouvy č. .../ [ ] uzavřené mezi Smluvními stranami nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitým věcem, ve kterých se Předmět nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy nachází, ve prospěch Pronajímatele.

*Varianta II (podléhá uveřejnění v RS):* Tato Nájemní smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem, kdy na základě Kupní smlouvy č. .../ [ ] uzavřené mezi Smluvními stranami nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitým věcem, ve kterých se Předmět nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy nachází, ve prospěch Pronajímatele, ne však dříve, než ke dni uveřejnění této Nájemní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

7.5.2 Ustanovení odst. 8.1, odst. 8.3 až 8.9 a odst. 8.11 Smlouvy se pro smluvní vztah založený Nájemní smlouvou použijí obdobně.

7.5.3 Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů; a dále ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2309 písm. a), § 2311 (s výjimkou odkazu na ustanovení § 2285, který se uplatní) občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.

7.5.4 Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Nájemní smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.

7.5.5 Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Nájemní smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujistí, že ujednání v této Nájemní smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Nájemní smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou

samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.

- 7.5.6 Pronajímatel prohlašuje, že se na jeho osobu nevztahují mezinárodní sankce vůči Rusku a Bělorusku v souvislosti s agresí na území Ukrajiny dle nařízení Rady (EU) č. 269/2014, nařízení Rady (EU) č. 208/2014 a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 (individuální finanční sankce – podrobnosti k těmto opatřením jsou dostupné na webu Finančního analytického úřadu). Nájemce zejména prohlašuje, že on, ani jeho přímí či nepřímí vlastníci nejsou ruským nebo běloruským státním příslušníkem ani právnickou osobou, subjektem či orgánem s pobytem, resp. sídlem v Rusku či Bělorusku, jehož jméno nebo název je uveden na sankčních seznamech EU.

- 7.5.7 Kontaktní adresa pro doručování ve věcech Nájemní smlouvy:

a) za Nájemce:

**Česká pošta, s.p., PČ JZ – Tým/2, Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1**

b) za Pronajímatele:



- 7.5.8 Nedílnou součástí Nájemní smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Rozsah plochy pozemku parc. č. st. 483 a parc. č. st. 484 vše v k.ú. Domažlice k umožnění přístupu a zásobení Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Technický paušál



Příloha č. 1 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

A) Výhradní užívání

číslo budovy	adresa	využití	číslo místnosti	podlaží	výměra/m2	užívání (výhradní/nevýhradní)
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Chodba	114	1NP	9,3000	výhradní
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Sklad	115	1NP	9,8700	výhradní
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Sklad	116	1NP	19,3700	výhradní
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Chodba	117	1NP	2,9500	výhradní
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Kuchyňka	118	1NP	14,6500	výhradní
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	WC, umývárna	119	1NP	3,0800	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Hala pro veřejnost	102	1NP	76,8000	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	103A	1NP	12,0600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	103B	1NP	9,4000	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	103C	1NP	9,9300	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	104	1NP	7,6400	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	105	1NP	24,8600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Pokladna	106	1NP	4,5500	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Pokladna	107	1NP	33,8100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Trezor	108	1NP	15,4400	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	109	1NP	8,7900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	109A	1NP	25,7200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	109B	1NP	1,5800	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	110	1NP	54,0700	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Sklad balíků	111	1NP	7,3700	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	112A	1NP	1,7100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	112B	1NP	1,6900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	113A	1NP	1,7200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	113B	1NP	1,6800	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	120	1NP	3,6000	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	120A	1NP	3,7100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	124	1NP	3,3300	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	125A	1NP	1,7100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	125B	1NP	1,6100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	126A	1NP	1,4200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	126B	1NP	1,5800	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Balíková třídírna	127	1NP	34,8500	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Prostor přepážek	129	1NP	52,8700	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Sklad	129A	1NP	24,7500	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	130	1NP	14,2500	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Výpravna	132	1NP	12,3900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Třídírna zásilek	133	1NP	14,0900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Šatna	135	1NP	77,0200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Sklad	139	1NP	34,7300	výhradní



Kupní smlouva - pozemek se stavbou  
Nájemní smlouva

00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Sklad	140	1NP	5,3900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	141	1NP	7,9200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	224	2NP	8,6300	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	225A	2NP	2,2000	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	225B	2NP	1,3600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	225C	2NP	1,3600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	226A	2NP	2,1900	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	226B	2NP	1,3500	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	WC, umývárna	226C	2NP	1,3600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kuchyňka	227	2NP	10,5100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	228	2NP	27,9400	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	229	2NP	16,9600	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	230	2NP	17,4400	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	231	2NP	14,3100	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	232	2NP	19,6200	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Kancelář	233	2NP	12,8800	výhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Serverovna	323	3NP	11,6100	výhradní

802,9800

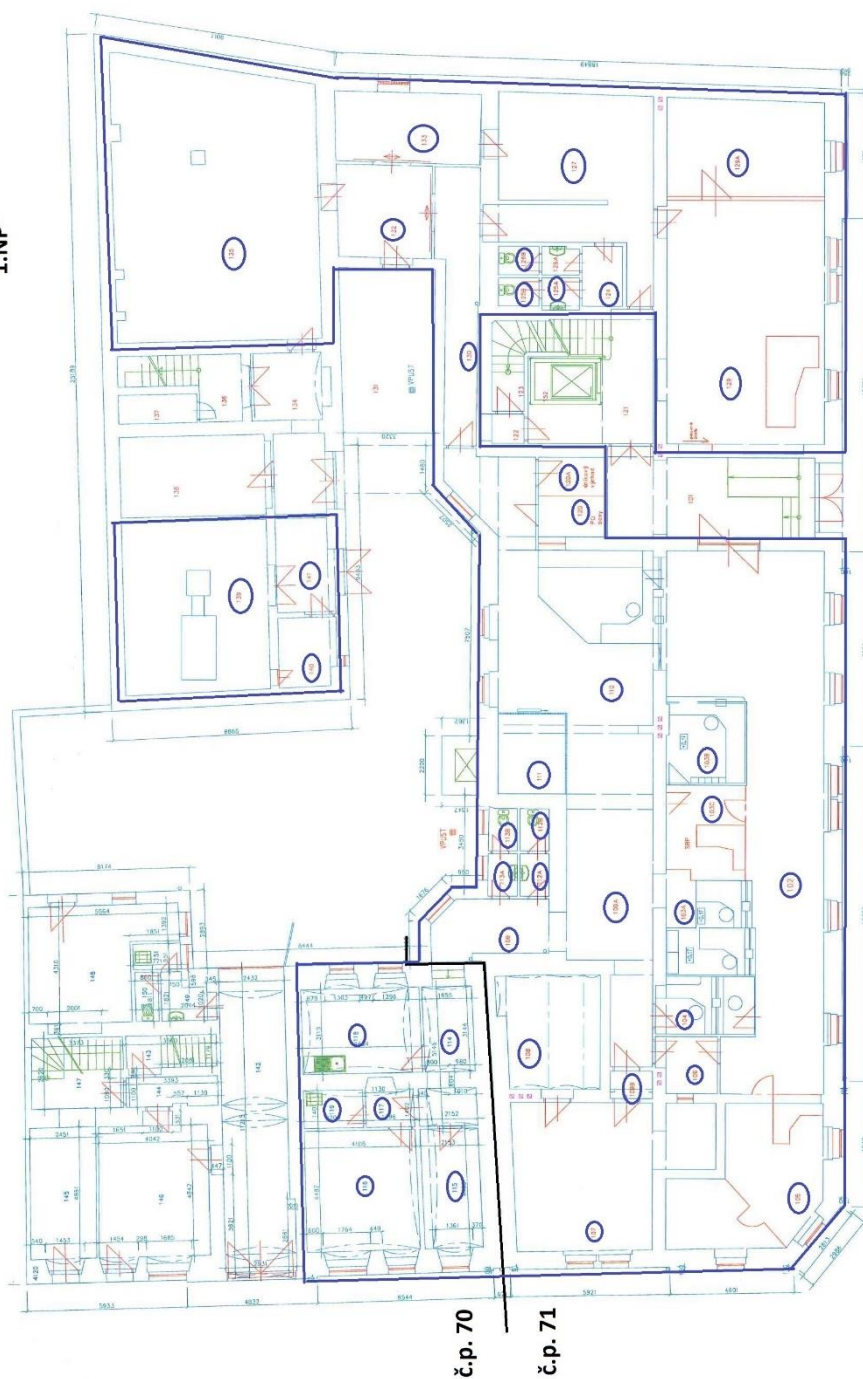
**B) Nevýhradní užívání**

číslo budovy	adresa	využití	číslo místnosti	podlaží	výměra/m2	užívání (výhradní/nevýhradní)
00624102	Msgre. B. Staška č.p. 70, Domažlice	Komunikace	142	1NP	28,4800	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	101	1NP	23,8900	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Schodiště	121	1NP	17,3800	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Komunikace	131	1NP	22,6800	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	134	1NP	13,9300	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Schodiště	136	1NP	7,8500	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Strojovna	138	1NP	16,7000	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Výtah	152	1NP	4,4200	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Schodiště	200	2NP	22,7400	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	221	2NP	8,9600	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	222	2NP	24,4800	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Schodiště	223	2NP	6,8900	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Výtah	234	2NP	4,8600	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Schodiště	300	3NP	22,2000	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Chodba	308	3NP	44,8900	nevýhradní
00624101	Msgre. B. Staška č.p. 71, Domažlice	Výtah	337	3NP	4,1600	nevýhradní

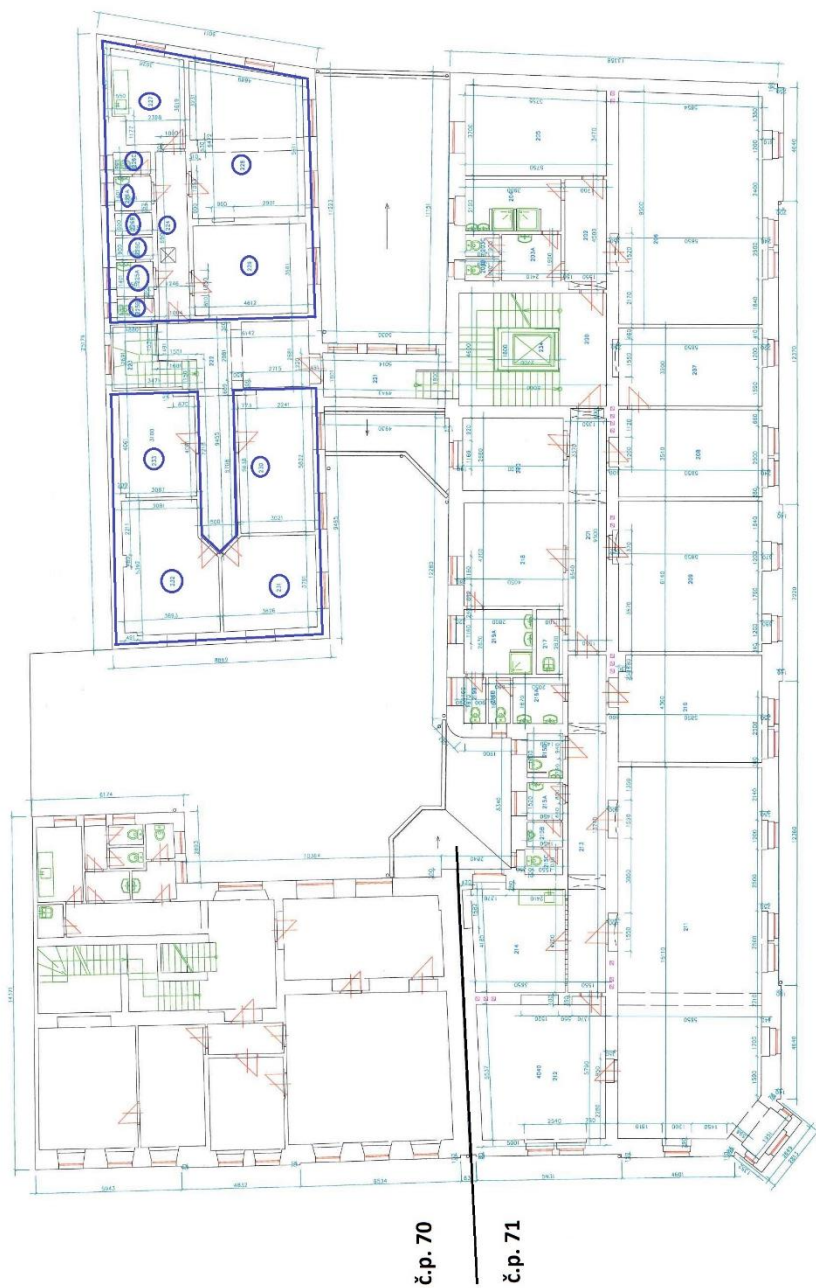
274,5100

Příloha č. 1 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

**Domažlice, Mgr. B. Staška č.p. 70-71,  
1.NP**



Příloha č. 1 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu  
**Domažlice, Mšgre. B. Staška č.p. 70-71,  
2.NP**



Příloha č. 1 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

**Domažlice, Msgre. B. Staška č.p. 70-71,  
3.NP**







### Příloha č. 3 – technický paušál elektrické energie

Zařízení/spotřebič	Příkon W	Počet spotřebičů	Příkon celkem kW	Využití v h/den	Využití ve dnech/rok	Spotřeba v kWh/rok
PC	250	20	0,25	6	310	9300,00
monitor	50	20	0,05	6	310	1860,00
tiskárna	560	20	0,56	2	310	6944,00
varná konvice	1500	4	1,5	1	310	1860,00
mikrovlná trouba	1000	2	1	1	310	620,00
lednice	195	2	0,195	24	365	3416,40
zdroj ac/dc	5	29	0,005	24	365	1270,20
váha	10	9	0,01	0,5	310	13,95
UV lampa	12	5	0,012	0,25	310	4,65
počítačka	10	2	0,01	0,25	310	1,55
razítkovací stroj	10	1	0,01	0,25	310	0,78
stolní ventilátor	40	5	0,04	0,25	310	15,50
výplatní stroj	10	1	0,01	0,25	310	0,78
kopírka	1500	5	1,5	0,5	310	1162,50
klimatizace	1000	1	1	0,25	130	32,50
laminovačka	230	1	0,23	0,2	310	14,26
vysavač	700	1	0,7	0,25	310	54,25
kávovar	1200	2	1,2	0,25	310	186,00
žárovky	100	2	0,1	2	310	124,00
kamerový systém CCTV	900	1	0,9	24	365	7884,00
žárovky	60	17	0,06	4	310	1264,80
zářivková svítidla	58	2	0,058	6	310	215,76
zářivková svítidla	36	21	0,036	6	310	1406,16
zářivková svítidla	18	108	0,018	6	310	3615,84
<b>Celkem</b>		<b>281</b>				<b>41267,9</b>

**ZAOKROUHLENO: 41 270 kWh/rok**

## 8 Ustanovení společná a závěrečná

- 8.1 Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 8.2 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1793, § 2093, § 2098, § 2106 odst. 1 písm. a) a písm. d), § 2108 a § 2119 občanského zákoníku se pro tuto Smlouvu nepoužijí do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Prodávající a Kupující na sebe dále přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 8.3 Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými v listinné podobě oběma Smluvními stranami.
- 8.4 Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, zdánlivé, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 8.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom a 1 (slovy: jeden) stejnopis je určen pro Katastrální úřad.
- 8.6 Kupující prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Kupující dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Prodávajícího s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 8.7 Kupující jako správce zpracovává osobní údaje Prodávajícího, je-li Prodávajícím fyzická osoba, a obě Smluvní strany jako správci osobní údaje kontaktních osob poskytnuté v této Smlouvě, popřípadě osobní údaje dalších osob poskytnuté v rámci Smlouvy výhradně pro účely související s plněním této Smlouvy, a to po dobu trvání Smlouvy, resp. pro účely vyplývající z právních předpisů, a to po dobu delší těmito právními předpisy odůvodněnou. Smluvní strany jsou povinny informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy předávají druhé Smluvní straně.
- 8.8 V případě, že má k Předmětu koupě třetí osoba nájemní či jiná užívací práva, je Prodávající oprávněn předat osobní údaje Kupujícího a/nebo osobní údaje kontaktních osob této třetí osobě. Účelem takového zpracování osobních údajů je oprávněný zájem třetí strany. Pokud s jakýmkoli zpracováním uvedeným v tomto odstavci subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.
- 8.9 Další informace související se zpracováním osobních údajů Prodávajícím včetně práv s tímto zpracováním souvisejících jsou k dispozici na webových stránkách Prodávajícího na adrese [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).
- 8.10 **Varianta I (nepodléhá uveřejnění v RS):** Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že na tuto Smlouvu se ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 písm.        zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nevztahuje povinnost zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle uvedeného zákona.

**Varianta II (podléhá uveřejnění v RS):** Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dle dohody Smluvních stran zajistí odeslání této Smlouvy správci registru smluv



Prodávající. Prodávající je oprávněn před odesláním Smlouvy správci registru smluv ve Smlouvě znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle zákona o registru smluv. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv.

- 8.11 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

Doložka ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích  
Kupní smlouva – pozemek parc. č. st. 483 a pozemek parc. č. st. 484, oba v k.ú. Domažlice  
SCHVÁLENO ORGÁNEM OBCE: [redacted]  
DATUM A JEDNACÍ ČÍSLO: usnesení [redacted]

V Praze dne: \_\_\_\_\_

V [redacted] dne: \_\_\_\_\_

...  
generální ředitel  
Česká pošta, s.p.

Jméno Příjmení  
funkce  
Obchodní firma

za formální správnost Smlouvy  
a dodržení všech interních postupů a pravidel  
České pošty, s.p.:  
Jméno Příjemní, funkce

za formální správnost Nájemní smlouvy  
a dodržení všech interních postupů a pravidel  
České pošty, s.p.:  
Jméno Příjemní, funkce