

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ 2025/...

...

se sídlem: ...
IČO: ...
DIČ: ...
zastoupena: ...
zapsána v obchodním rejstříku: ...
bankovní spojení: ...
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: Martinou Ivanovou, ředitelem divize pobočkové sítě
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 102639446/0300
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., oddělení nájemní smlouvy PS, Ortenovo náměstí 542/16, 170 24 Praha 7
adresa pro zasílání daňových dokladů (faktur): Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1
(dále jen „**Nájemce**“)

(dále také jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

1. Předmět Smlouvy

1.1. Pronajímatel se stane na základě kupní smlouvy, jež byla uzavřena současně s touto Nájemní smlouvou mezi ním jako kupujícím a Nájemcem jako prodávajícím (dále jen „**Kupní smlouva**“) vlastníkem mj. následujících nemovitých věcí:

a) budovy č.p. 911 (dále jen jako „**Budova**“), jež stojí na pozemku parc. č. st. 508/6 v k.ú. Aš, obci Aš (dále jen jako „**Pozemek1**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném

Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, pro k.ú. Aš. Budova se nachází na adrese: Poštovní náměstí 911, Aš, PSČ: 352 01

b) pozemku parc. č. 177/2 (dále jen jako „**Pozemek2**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, pro k.ú. Cheb.

- 1.2. Nájemce má zájem po převodu vlastnického práva k nemovitým věcem na Pronajímatele dočasně užívat jako nájemce Předmět nájmu (jak je definován níže) na základě nájemního vztahu s Pronajímatelem a za toto užívání hradit Pronajímateli nájemné a Pronajímatel má zájem přenechat Předmět nájmu Nájemci do nájmu. Za tímto účelem uzavírají Smluvní strany tuto Nájemní smlouvu.
- 1.3. Pronajímatel přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do užívání prostory nacházející se v 1. NP a 2. NP Budovy o celkové výměře 543,69 m², sestávající se z následujících místností:

Číslo místnosti	Označení	Podlaží	Výměra	Jednotky v
101	Hala pro veřejnost	1NP	97,9800	M2
102	Kancelář	1NP	11,1500	M2
103	Trezor	1NP	3,4400	M2
103A	Prostor přepážek	1NP	4,2700	M2
104	Pokladna	1NP	24,3900	M2
105	Denní místnost	1NP	21,6400	M2
106	Kancelář	1NP	3,1500	M2
107	Kuchyňka	1NP	14,8900	M2
108	Prostor přepážek	1NP	69,8000	M2
109	Prostor přepážek	1NP	8,4300	M2
111	WC, umývárna	1NP	7,9600	M2
112	WC, umývárna	1NP	1,4800	M2
113	WC, umývárna	1NP	1,4800	M2
114	WC, umývárna	1NP	3,8400	M2
115	WC, umývárna	1NP	1,6000	M2
116	WC, umývárna	1NP	2,5600	M2
117	Třídírna zásilek	1NP	40,9700	M2
118	Sklad balíků	1NP	35,7300	M2
119	Sklad balíků	1NP	10,8100	M2
120	Kancelář	1NP	6,1500	M2
124	Výtah	1NP	0,9800	M2
202	Chodba	2NP	17,0500	M2
203	WC, umývárna	2NP	3,2500	M2
204	WC, umývárna	2NP	7,0300	M2
205	WC, umývárna	2NP	1,3300	M2
206	WC, umývárna	2NP	5,6400	M2
207	WC, umývárna	2NP	0,9900	M2
208	WC, umývárna	2NP	0,9900	M2
209	Šatna	2NP	25,4800	M2

210	Denní místnost	2NP	14,2500	M2
211	Sál doručovatelů	2NP	62,6700	M2
212	Kancelář	2NP	31,3300	M2
228	Výtah	2NP	0,9800	M2
Celkem			543,6900	M2

(dále tyto prostory společně jako „**Prostory**“)

Pronajímatel dále přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do užívání dílčí prostor pro umístění bankomatu nacházející se ve zdi Budovy v místnosti č. 101 (výše uvedený prostor pod odst. 1.1, písm. a), výše), dílčí prostor určený k umístění ovládacího panelu a displeje bankomatu a prostor pro umístění informačního zařízení o poskytované službě (bankomatové výstrče) na vnější části Budovy (dále tyto prostory společně jako „**Prostory pro bankomat**“)

Pronajímatel dále přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do užívání (nájmu) část Pozemku1 o výměře 50 m2 za účelem parkování vozidel.

(dále tato plocha jako „**Parkovací místa**“)

(Prostory, Prostory pro bankomat a Parkovací místa dále společně jako „**Předmět nájmu**“)

Nájemce je dále oprávněn v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu nevýhradně užívat následující prostory s tím, že tato skutečnost je již zohledněna ve výši sjednávaného nájemného:

Číslo místnosti	Označení	podlaží	Výměra	Jednotky v
110	Schodiště	1NP	10,2400	M2
121	Chodba	1NP	53,6300	M2
122	Chodba	1NP	11,2000	M2
201	Schodiště	2NP	28,7400	M2
Celkem			103,8100	M2

Nájemce je dále oprávněn v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu nevýhradně užívat část Pozemku2 (dále jako „**Plocha**“) a to za účelem zásobování.

(dále tyto prostory a Plocha jako „**Předmět nevýhradního užívání**“)

Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání tvoří přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy.

- 1.4. Nájem Předmětu nájmu dle této Nájemní smlouvy bude zahájen ke dni nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy.
- 1.5. K protokolárnímu předání Předmětu nájmu dojde současně s předáním Předmětu koupě dle odst. 6.1 Kupní 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 a Předmětu nevýhradního užívání v období od zahájení nájmu Předmětu nájmu dle této Nájemní smlouvy do data protokolárního

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

- 1.6. Účelem nájmu je užívání Prostor jako provozovny pobočky pošty a dodejny. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Prostorách 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. Předmět nevýhradního užívání bude Nájemcem užíván za účelem zajištění přístupu a zásobování provozovny nacházející se v Předmětu nájmu. Parkovací místa jsou pronajímána za účelem parkování vozidel. Prostory pro bankomat jsou pronajímány za účelem umístění, instalace a provozování bankomatu Československé obchodní banky, a.s., IČO: 00001350, s tím, že součástí těchto prostor je i označení uživatele (Československé obchodní banky, a.s. resp. ČSOB banky) související s jeho umístěním a provozováním. Bankomat nacházející se v Prostorách pro bankomat je přístupný veřejnosti z místnosti č. 121, 24h 7 dní v týdnu
- 1.7. 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.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje:
- a) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu založeného touto Nájemní smlouvou;
 - b) zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
 - c) umožnit Nájemci využívat veškerá společná média;
 - d) udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Nájemní smlouvy;
 - e) provádět veškeré opravy s výjimkou těch, které dle této Nájemní smlouvy provádí Nájemce;
 - f) před převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve/na 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, včetně případných dodatků. 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 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka k nemovité věci, ve které se nachází Předmět nájmu, do katastru nemovitostí; za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto odst. 2.1. písm. f) Nájemní smlouvy je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši

100.000,- Kč, která je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě;

- g) umožnit Nájemci umístění loga Nájemce, poštovní schránky, 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;
- h) umožnit Nájemci umístění potřebného množství nádob na odpad na pozemku u Budovy.

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 7 (sedm) kalendářních dní 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, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání
 - (iv) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - (v) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
 - (vi) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - (vii) 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, mísicích baterií, ohřivačů vody, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy nebo výměny radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto odst. 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 a čištění předmětů uvedených výše v tomto odst. 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. 2.2 písm. b) Nájemní smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč a jestliže součet již vynaložených nákladů na opravy a údržbu nepřesáhl v kalendářním roce částku ve výši 100.000,- 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 vždy neprodleně, v každém případě však nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- d) nejpozději k poslednímu dni doby trvání nájmu podle 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;

2.3. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s podnájmem části Předmětu nájmu společnosti Československá obchodní banka, a.s., IČO: 00001350, a to v souvislosti s umístěním bankomatu v Prostorách pro bankomat. Uvedený souhlas se uděluje na dobu určitou, a to po dobu účinnosti této Nájemní smlouvy.

2.4. 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 jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno a bude-li provedení a dokončení takové opravy Pronajímateli trvat déle než 1 (jeden) měsíc (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 520 m² a jejich umístění (vzdálenosti) nepřesáhne 800 m od Předmětu nájmu. Opravy Předmětu nájmu, v souvislosti s nimiž není možné Předmět nájmu vůbec užívat nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno a současně bude-li provedení a dokončení takových oprav Pronajímateli trvat déle než 1 (jeden) měsíc, se s výjimkou Nezbytných oprav Pronajímatel zavazuje v době trvání nájmu Předmětu nájmu neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

2.5. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o potřebě provedení Nezbytné opravy nejméně 12 (dvanáct) měsíců před zahájením realizace Nezbytné opravy, je-li to vzhledem k charakteru Nezbytné opravy možné, vždy však nejméně 3 (tři) měsíce 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 60 (šedesáti) 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 30 (třiceti) 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.

- 2.6. Nájemce se přestěhuje opětovně do Předmětu nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy do 60 (šedesáti) 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 jednajícím 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.

3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Nájemné za užívání Prostor se sjednává ve výši 546.408,45 Kč/rok, tj. 136.602,11 Kč/čtvrtletně.

Nájemné za užívání Parkovacích míst se sjednává ve výši 32.600,-Kč/rok; tj. 8.150 Kč/čtvrtletně.

Nájemné za užívání Předmětu nájmu tedy činí 579.008,45 Kč/rok; tj. 144.752,11 Kč/čtvrtletně.

- 3.2. **Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):** Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude Nájemcem hrazeno na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy pod variabilním symbolem ... od data převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, na základě této Nájemní smlouvy čtvrtletně a to:

- za poměrnou část kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude poměrná část nájemného Nájemcem uhrazena do 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy;
- počínaje čtvrtletím následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude nájemné Nájemcem hrazeno do 21 (dvacet jedna) 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 protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad nejdéle do deseti (10) pracovních dnů od data protokolárního převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 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 protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 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.

- 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 42,26 % ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 541,73 m² k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 1.281,78 m².
- 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. Pronajímatel se zavazuje zřídit pro Předmět nájmu podružná měřidla spotřeby vody, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy. Spotřeba vody bude stanovena na základě odečtů z těchto měřidel dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v m³ x jednotková cena za m³ (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná prvotním dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v m³). Do doby instalace podružných měřidel spotřeby vody bude spotřeba vody účtována na základě normované spotřeby, která činí 18 m³/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 dlouhodobě pohybovat 15 osob Nájemce, nebo jiný počet osob, který Nájemce pronajímateli písemně oznámí.
- 3.5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě odečtů z podružných měřidel dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná prvotním dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh).
- 3.6. **Variantu I (Pronajímatel není plátcem DPH):** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávky vody, odvádění odpadních vod a spotřebu elektrické energie vždy nejméně jednou ročně na základě Pronajímatelem vystaveného dokladu - faktury 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, odvádění odpadních vod a spotřebu elektrické energie připadajících na Nájemce a kopie faktur od prvotních poskytovatelů těchto služeb. Faktury je Pronajímatel povinen vystavit do 14 (čtrnácti) pracovních dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.

Variantu II (Pronajímatel je plátcem DPH): Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávky vody, odvádění odpadních vod a spotřebu elektrické energie 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 vytápění a ohřev vody, dodávky vody, odvádění odpadních vod a spotřebu elektrické energie připadajících na Nájemce a kopie faktur od

prvotních poskytovatelů těchto služeb. Daňové doklady je Pronajímatel povinen vystavit do 14 (čtrnácti) dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.

- 3.7. Nájemce bude hradit likvidaci a odvoz odpadů na základě vlastních smluv uzavřených s prvotními dodavateli těchto služeb. Nájemce si bude zajišťovat úklid Předmětu nájmu vlastním dodavatelem. Úklid Předmětu nevýhradního užívání zajišťuje na své náklady Pronajímatel. Četnost úklidu nevýhradních vnitřních prostor Budovy musí být minimálně 2 x týdně. Četnost úklidu nevýhradních venkovních prostor musí být minimálně 2 x měsíčně nebo dle klimatických podmínek (zimní období).
- 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, pokud je Pronajímatel plátcem 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.
- 3.9. Pronajímatel je povinen Nájemci zaslat faktury vystavené na základě této Nájemní smlouvy vždy nejdéle do 5 (pěti) kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**

Pro plátce DPH:

- 3.10. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že poskytovatel zdanitelného plnění (tj. „Pronajímatel“) je nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona o DPH, nebo nastane některá ze skutečností uvedených v § 109 zákona o DPH, je příjemce zdanitelného plnění (Nájemce) oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na bankovní účet správce daně ve smyslu § 109a zákona o DPH. Na bankovní účet Pronajímatele bude v tomto případě uhrazena část ceny odpovídající výši základu daně z přidané hodnoty. Úhrada ceny plnění (základu daně) provedená Nájemcem v souladu s ustanovením tohoto odstavce Nájemní smlouvy bude považována za řádnou úhradu ceny plnění poskytnutého dle této Nájemní smlouvy.
- 3.11. Bankovní účet uvedený na daňovém dokladu, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění, musí být Pronajímatelem zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu §§ 96 a 98 zákona o DPH. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud číslo bankovního účtu Pronajímatele, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu, nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu §§ 96 a 98 zákona o DPH, je Nájemce oprávněn zaslat daňový doklad zpět Pronajímateli k opravě. V takovém případě se doba splatnosti zastavuje a nová doba splatnosti počíná běžet dnem vystavení opraveného daňového dokladu s uvedením správného bankovního účtu Pronajímatele, tj. bankovního účtu zveřejněného správcem daně.
- 3.12. V případě, že bude vůči Nájemci uplatněno ručení za DPH v souladu s § 109 zákona o DPH z důvodu jejího neuhrazení Pronajímatelem a Nájemce již uhradil částku ve výši této DPH Pronajímateli, Pronajímatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří pracovních dnů, uhradí Nájemci takto zaplacenou daň a související vynaložené náklady.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu, smluvní pokuty

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou osm (8) let, počínaje datem účinnosti této Nájemní smlouvy.

Sjednaná doba nájmu dohodnutá Nájemcem a Pronajímatelem v této Nájemní smlouvě se prodlužuje na dobu dalších 5 (pěti) 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 5 (pět) let. 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 max. 2 (dva) krát.

- 4.2. Nájem založený touto Nájemní smlouvou skončí výlučně z následujících důvodů:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu;
- b) písemnou výpovědí Pronajímatele, porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku, pokud takové porušení Nájemce nenapraví ani do 1 (jednoho) měsíce od doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení. 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;
- c) 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;
- d) z dalších důvodů opravňujících Nájemce k výpovědi této Nájemní smlouvy, jak jsou tyto důvody uvedeny v občanském zákoníku nebo v této Nájemní smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.

- 4.3. Nájemce má právo tuto Nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba v tomto případě činí 9 (devět) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

- 4.4. Tato Nájemní smlouva bez dalšího zaniká v případě, že Pronajímatel jako kupující nenabude vlastnické právo k Budově do 31.12.2025 nebo společně se zánikem Kupní smlouvy (podle toho, který okamžik nastane dříve).

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Nájemní smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Nájemní

smlouvy či budoucích dohod, které tuto Nájemní smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Nájemní smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.

- 5.2. Tato Nájemní smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem, kdy na základě Kupní smlouvy 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. Dle dohody Smluvních stran zajistí odeslání této Nájemní smlouvy správci registru smluv Nájemce. Nájemce je oprávněn před odesláním této Nájemní smlouvy správci registru smluv v Nájemní smlouvě znečitelnit informace, na které se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle zákona o registru smluv.
- 5.3. Tato Nájemní smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 557, § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2309 písm. a), § 2311 (s výjimkou odkazu na § 2285, který se uplatní) občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 5.5. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Nájemní smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 5.6. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky k Nájemní smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Nájemní smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Nájemní smlouvy.
- 5.7. Podpisem této Nájemní smlouvy Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Pronajímatele uvedené v této Nájemní smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Nájemní smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Nájemní smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Nájemní smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje Pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Nájemní smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Nájemní smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Nájemní smlouvy Nájemci předává. Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi dokumentu Informace o zpracování osobních údajů dostupném na webových stránkách nájemce <https://www.ceskaposta.cz>.
- 5.8. Je-li jakákoliv ustanovení této Nájemní smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, 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 Nájemní 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.

- 5.9. Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom stejnopise a jeden stejnopis bude sloužit pro účely uveřejnění 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).
- 5.10. 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 ujíšťují, 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.
- 5.11. Smluvní strany prohlašují, že tato Nájemní smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Nájemní smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Nájemní smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 5.12. Kontaktní adresa pro doručování ve věcech Nájemní smlouvy:
- a) za Nájemce:
- Korespondenční adresa:
Česká pošta, s.p. odd. nájemní smlouvy PS, Ortenovo náměstí 542/16, 170 24 Praha 7
- Adresa pro doručování daňových dokladů (faktur):
Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1
- b) za Pronajímatele:
- ...
- 5.13. Nedílnou součástí Nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 - Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání

V Praze dne:

V Praze dne:

Pronajímatel:

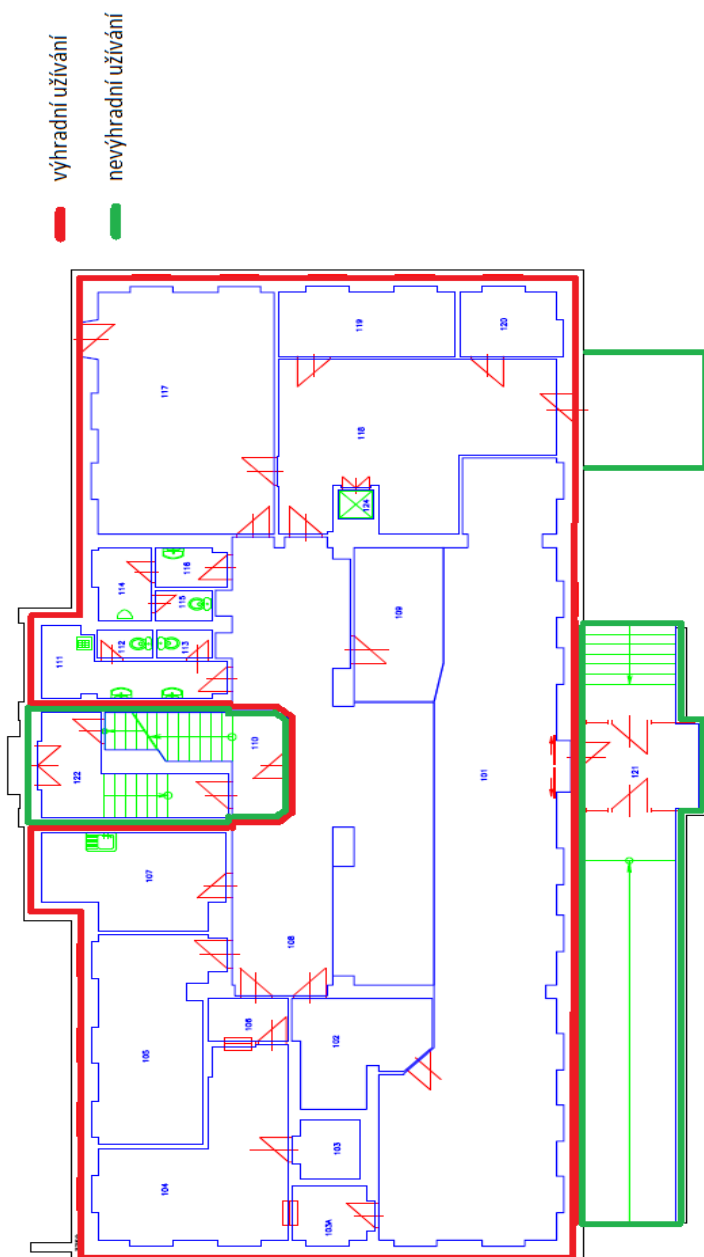
Nájemce:

Martina Ivanová
ředitel divize pobočkové sítě
Česká pošta, s.p.

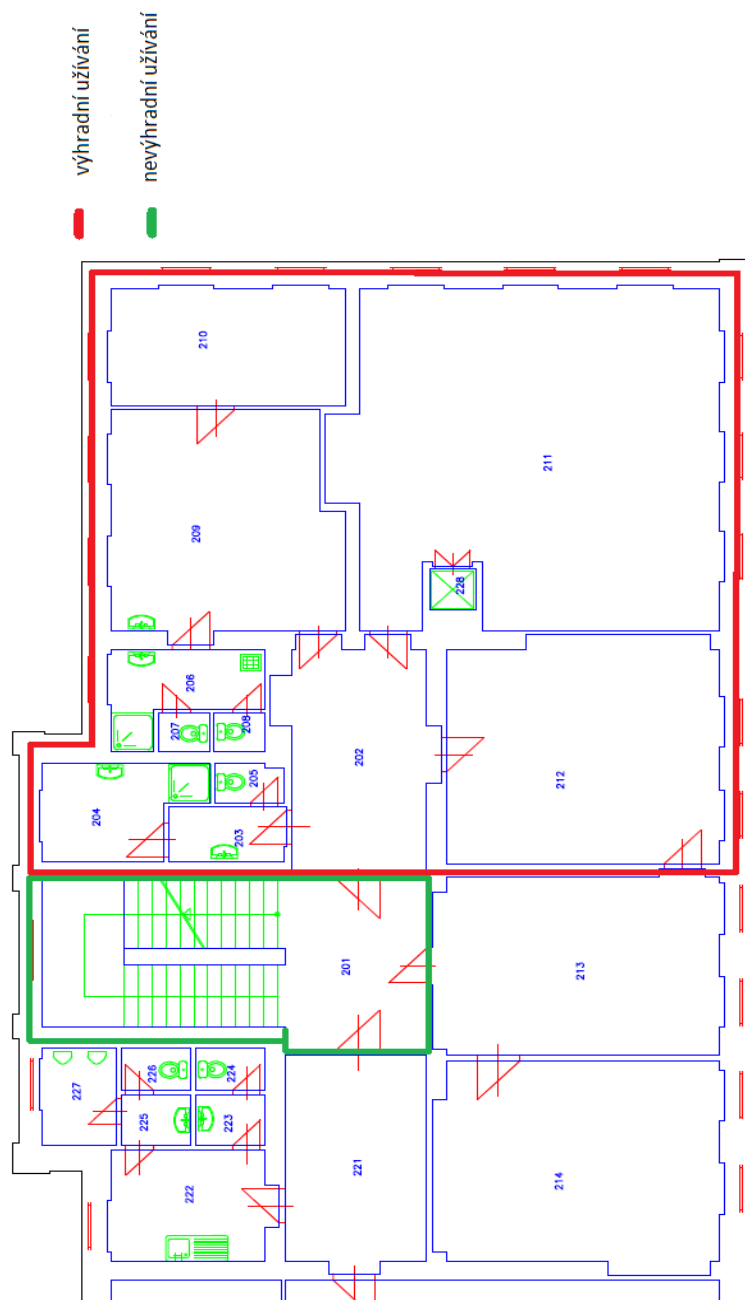
Příloha č. 1

Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání:

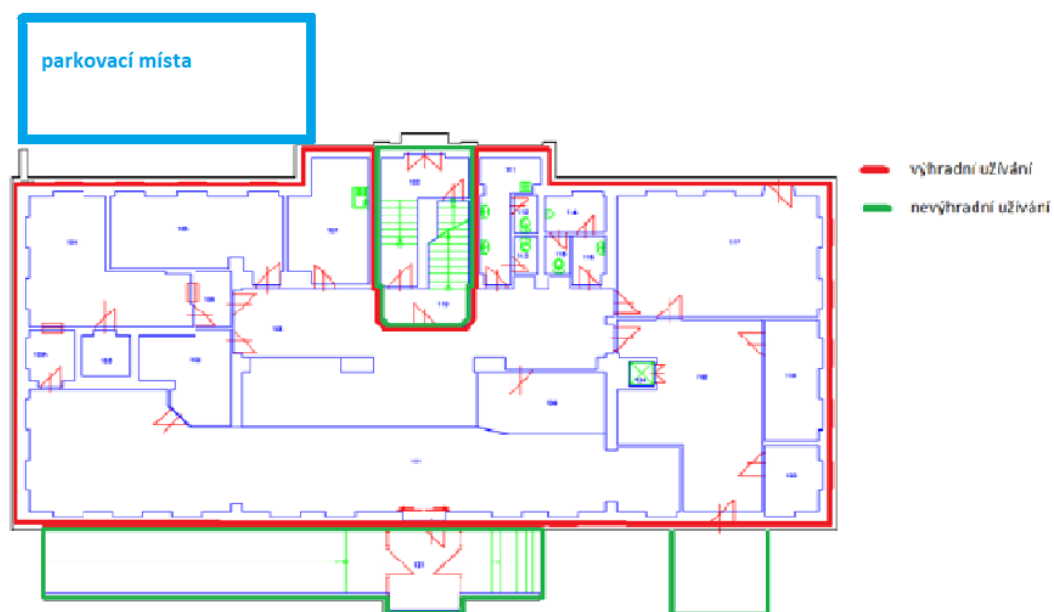
1. NP



2. NP



Parkovací místa



Prostory pro bankomat

