

# Smlouva o nájmu prostor a ploch sloužících podnikání č. 2025/0xx

## 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

zastoupena:

zapsána v obchodním rejstříku  
u:

soudu v , oddíl , vložka

bankovní spojení:

č. ú.:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

## Česká pošta, s.p.

se sídlem:

Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

IČO:

47114983

DIČ:

CZ47114983

zastoupen:

...

zapsán v obchodním rejstříku u:

Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

bankovní spojení:

Československá obchodní banka, a. s.

č. ú.: 102639446/0300

(dále jen „Nájemce“)

(dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“) uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu prostor a ploch sloužících podnikání (dále jen „Nájemní smlouva“).

## 1. Předmět Nájemní 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 následujících nemovitých věcí:
- a) pozemku parc.č. st. 495 (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova č.p. 468 (dále jen „**Budova**“),
- vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Valašské Klobouky. Budova se nachází na adrese: Dr. Veselého 468, 763 26 Luhačovice.
- 1.2. Nájemce má zájem po převodu vlastnického práva k Budově a Pozemku 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 touto Nájemní smlouvou.
- 1.3. Pronajímatel přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do užívání prostory nacházející se v 1. NP a 1. PP Budovy o celkové výměře 505,63 m<sup>2</sup> sestávající se z:
- a) prostor o celkové výměře 459,91 m<sup>2</sup> nacházejících se v 1. NP Budovy (dále tyto prostory jako „**Prostory1**“)
- b) prostor o celkové výměře 45,72 m<sup>2</sup> nacházejících se v 1. PP Budovy (dále tyto prostory jako „**Prostory2**“)
- c) dílčích prostor pro umístění bankomatu nacházejících se v obvodové zdi Budovy příslušející k místnosti č. 127 (části výše uvedených prostor pod písm. a) výše), dílčích prostor určených 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 uvedené v písm. c) společně jako **Prostory pro bankomat**)
- (Prostory1, Prostory2 a Prostory pro bankomat dále společně jako „**Předmět nájmu**“).
- (Prostor1 a Prostor2 dále společně jako **Prostor**).
- Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří část Přílohy č. 1 této Nájemní smlouvy. Popis Předmětu nájmu tvoří část Přílohy č. 2 této Nájemní smlouvy.
- Nájemce je oprávněn v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu dále nevýhradně užívat prostory nacházející se v 1. NP a v 1. PP Budovy o celkové ploše 44,35 m<sup>2</sup> a část Pozemku, to vše za účelem zajištění zásobování a přístupu do/k Předmětu nájmu (dále tyto prostory jako „**Předmět nevýhradního užívání**“). Tato skutečnost je již zohledněna ve výši sjednaného nájemného, nestanoví-li tato Nájemní smlouva pro některé věci jinak.
- Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nevýhradního užívání tvoří část Přílohy č. 1 této Nájemní smlouvy. Popis Předmětu nevýhradního užívání tvoří část Přílohy č. 2 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 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. 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.

Prostory pro bankomat jsou pronajímány za účelem umístění, instalace a provozování bankomatu Československé obchodní banky, a.s. s tím, že součástí těchto prostor je i označení uživatele (Československé obchodní banky, a.s. resp. ČSOB banky) související s jeho umístěním a provozováním Bankomatu nacházející se v Prostorách pro bankomat je přístupný veřejnosti z ulice 24 h 7 dnů 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 odpisování 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 odpisování technického zhodnocení provedeného Nájemcem.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

### 2.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) 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 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. 2.1. písm. a) Nájemní smlouvy je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,-- 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 samostatném stojanu před Budovou s tím, že tyto skutečnosti jsou již zohledněny ve výši sjednaného nájemného;
- c) umožnit Nájemci umístění potřebného množství nádob na odpad na Pozemku.

### 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 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) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- (v) 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, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy ovládacích termostátů 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. 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. 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 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 10.000,-- 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 7 (sedmi) 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.

- 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 jedná-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 400 m<sup>2</sup> a jejich umístění (vzdálenosti) nepřesáhne 500 m od Předmětu nájmu. Minimální výměra Náhradních prostor po uplynutí prvního roku účinnosti této Nájemní smlouvy se může dle potřeb Nájemce změnit, a to v rozsahu +/- 20% z požadované minimální výměry Náhradních prostor s tím, že tato bude Nájemcem na písemný dotaz Pronajímatele specifikována, a to písemnou formou, nejpozději do 14 dnů od prokazatelného obdržení dotazu Pronajímatele.

- 2.4. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o potřebě provedení Nezbytné opravy nejméně šest (6) měsíců 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 devadesáti (90) 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 devadesát (90) 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.
- 2.5. 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 umožňujícího 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 třiceti (30) kalendářních dnů s tím, že nájemné bude hrazeno pouze již jen za užívání Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy.
- 2.6. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s podnájmem části Předmětu nájmu společnosti Československá obchodní banka, a.s., IČO: 00001350, a to v souvislosti s umístěním bankomatu; tento souhlas se uděluje na dobu určitou, a to po dobu účinnosti této Nájemní smlouvy.

### 3. Nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Nájemné za užívání Prostor1 se sjednává ve výši 455.770,80 Kč/rok, tj. 991,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (459,91 m<sup>2</sup>).

Nájemné za užívání Prostor2 se sjednává ve výši 45.308,50 Kč/rok, tj. 991,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (45,72 m<sup>2</sup>).

Nájemné za užívání Předmětu nájmu tedy činí celkem 501.079,30 Kč/rok, tj. 125.269,83 Kč/čtvrtletně.

3.2. **Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):** Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude Nájemcem hrazeno na bankovní účet Pronajímatele č. [ ] pod variabilním symbolem [ ] od data protokolárního 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 protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude poměrná část nájemného Nájemcem uhrazena do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne protokolárního převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy;

- počínaje čtvrtletím následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude nájemné Nájemcem hrazeno do 25. (dvacátého pátého) dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí.

**Varianta II (Pronajímatel je plátcem DPH):** Nájemné za užívání Předmět nájmu je uvedeno bez DPH.

Nájemné je osvobozeno od DPH. *nebo*

K nájemnému bude 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. **Vytápění do Předmětu nájmu** se zavazuje zajišťovat Pronajímatel 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 **32,12 %** ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 505,63 m<sup>2</sup> k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 1.573,85 m<sup>2</sup>.

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. 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 **5 osob Nájemce**.

- 3.5. **Dodávka elektrické energie** do Předmětu nájmu se zavazuje zajišťovat Pronajímatel. Cena za spotřebu bude hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Na úhradu nákladů na elektrickou energii nebude Nájemce hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Pro Předmět nájmu bude zřízeno Pronajímatelem podružné měřidlo spotřeby elektrické energie. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě odečtů z tohoto podružného měřidla dle vzorce: spotřeba 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). Podružné měřidlo nainstaluje Pronajímatel do 6 (šesti) měsíců od nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy. Do doby instalace podružného měřidla bude Nájemce hradit cenu elektrické energie na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu. Technický paušál je uveden v příloze č. 3 této Nájemní smlouvy. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli 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 oznamovat písemně změny ve vybavení Předmětu nájmu Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené. Na základě změny ve vybavení Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit technický paušál. Úhradu technického paušálu oznámí Pronajímatel vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový technický paušál.
- 3.6. ***Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):*** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod vždy nejmeně 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, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod připadajících na Nájemce a kopie faktur od prvotních poskytovatelů těchto služeb. Faktury je Pronajímatel povinen vystavit do 10 (deseti) pracovních dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.
- Varianta II (Pronajímatel je plátcem DPH):*** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod vždy nejmeně jednou ročně na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 15 (patnácti) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Nedílnou součástí daňových dokladů bude výpočet nákladů na vytápění a ohřev vody, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod připadajících na Nájemce a kopie faktur od prvotního poskytovatele této služby. Daňové doklady je Pronajímatel povinen vystavit do 10 (deseti) pracovních dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů.
- 3.7. Nájemce bude hradit **likvidaci a odvoz odpadů** na základě vlastní smlouvy uzavřené s prvotním dodavatelem této služby.
- 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.

- 3.9. Pronajímatel je povinen Nájemci zaslat faktury vystavené na základě této Nájemní smlouvy vždy nejdele do 3 (tří) kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**

*Varianta (Pronajímatel je plátcem 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 z dalších skutečností uvedených v § 109 Zákona o DPH, je příjemce zdanitelného plnění (tj. 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 je řádnou úhradou 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 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 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.
- 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**

- 4.1. Nájem Předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou, a to **na dobu 8 let** od nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy.
- 4.2. Sjednaná doba nájmu dohodnutá Nájemcem a Pronajímatelem pro Předmět nájmu v této Nájemní smlouvě se prodlužuje na dobu dalších 5 (pět) let za stejných podmínek, jaké bude stanovovat tato Nájemní smlouva v poslední den původně sjednané doby nájmu pro Předmět nájmu za předpokladu, že ne méně než 6 (šest) měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu dohodnuté v této Nájemní smlouvě pro Předmět nájmu Nájemce písemně oznámí Pronajímateli, že má zájem na prodloužení účinnosti této Nájemní smlouvy ve vztahu k Předmětu nájmu na tuto dobu. Doba účinnosti Nájemní smlouvy ve vztahu k Předmětu 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 pro Předmět nájmu do výše uvedeného termínu, nájem Předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu končí, pokud se Smluvní strany před jeho ukončením nedohodnou jinak. Tímto ujednáním není dotčeno ustanovení § 2285 občanského zákoníku ve vztahu k nájmu Předmětu nájmu. Prodloužení doby nájmu Předmětu nájmu způsobem stanoveným tímto odstavcem je možné maximálně 2 (dva) krát.
- 4.3. Tato Nájemní smlouva bez dalšího zaniká v případě, že Pronajímatel jako kupující nenabude vlastnické právo k Budově a Pozemku do 6 (šesti) měsíců ode dne uzavření této Nájemní smlouvy.



4.4. Nájem založený touto Nájemní smlouvou mj. skončí:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu;
- b) písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodů stanovených v ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku. Výpovědní doba v těchto případech činí 12 (dvanáct) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
- c) písemnou výpovědí Nájemce i bez udání důvodu. Výpovědní doba v tomto případě 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 uvedených v občanském zákoníku nebo v této Nájemní smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách; tímto ustanovením není dotčena délka výpovědní doby sjednaná v písm. a) výše.

## 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Nájemní smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 5.2. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky k Nájemní smlouvě podepsanými v listinné podobě oběma Smluvními stranami.
- 5.3. Je-li jakékoliv ustanovení této Nájemní 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 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.
- 5.4. Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jeden (1) stejnopis a Nájemce taky jeden (1) stejnopis.
- 5.5. 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.
- 5.6. Pronajímatel jako správce zpracovává osobní údaje Nájemce, 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.
- 5.7. Další informace související se zpracováním osobních údajů Nájemce včetně práv s tímto zpracováním souvisejících jsou k dispozici na webových stránkách Nájemce na adrese [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).
- 5.8. **Varianta I (nepodléhá uveřejnění v RS):** 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 nemovitém 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 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.

- 5.9. 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) 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.
- 5.10. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Nájemní smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši vedle smluvní pokuty.
- 5.11. 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 ujistují, 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.
- 5.12. Kontaktní adresa pro doručování ve věcech Nájemní smlouvy:
- a) za Nájemce:  
Korespondenční adresa:  
Česká pošta, s.p., oddělení nájemní smlouvy PS, Mojmírovo náměstí 2919/22, Královo Pole, 612 00 Brno a  
Adresa pro doručování daňových dokladů/faktur:  
Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1
- b) za Pronajímatele:  
Korespondenční adresa:  
.....
- 5.13. Nedílnou součástí Nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání  
Příloha č. 2 – Popis Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání  
Příloha č. 3 – Technický paušál

V Luhačovicích dne: .....

V Praze dne: .....

Pronajímatel:

Nájemce:

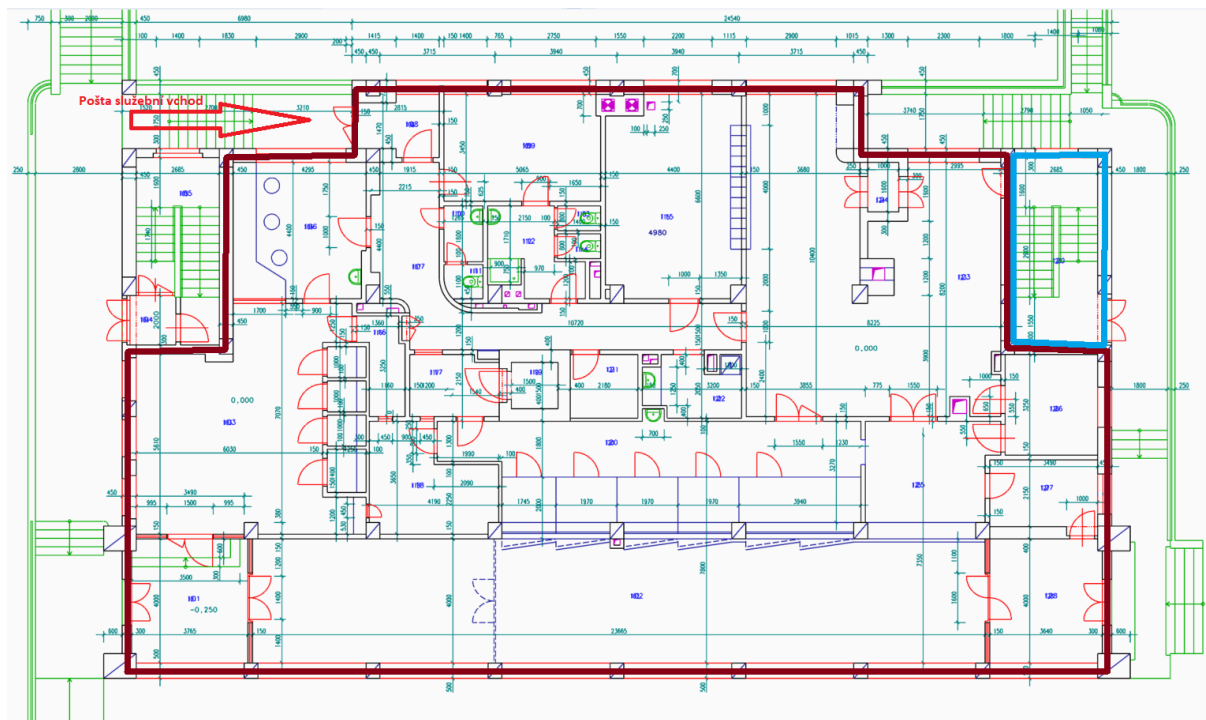
...

...  
Česká pošta, s.p.

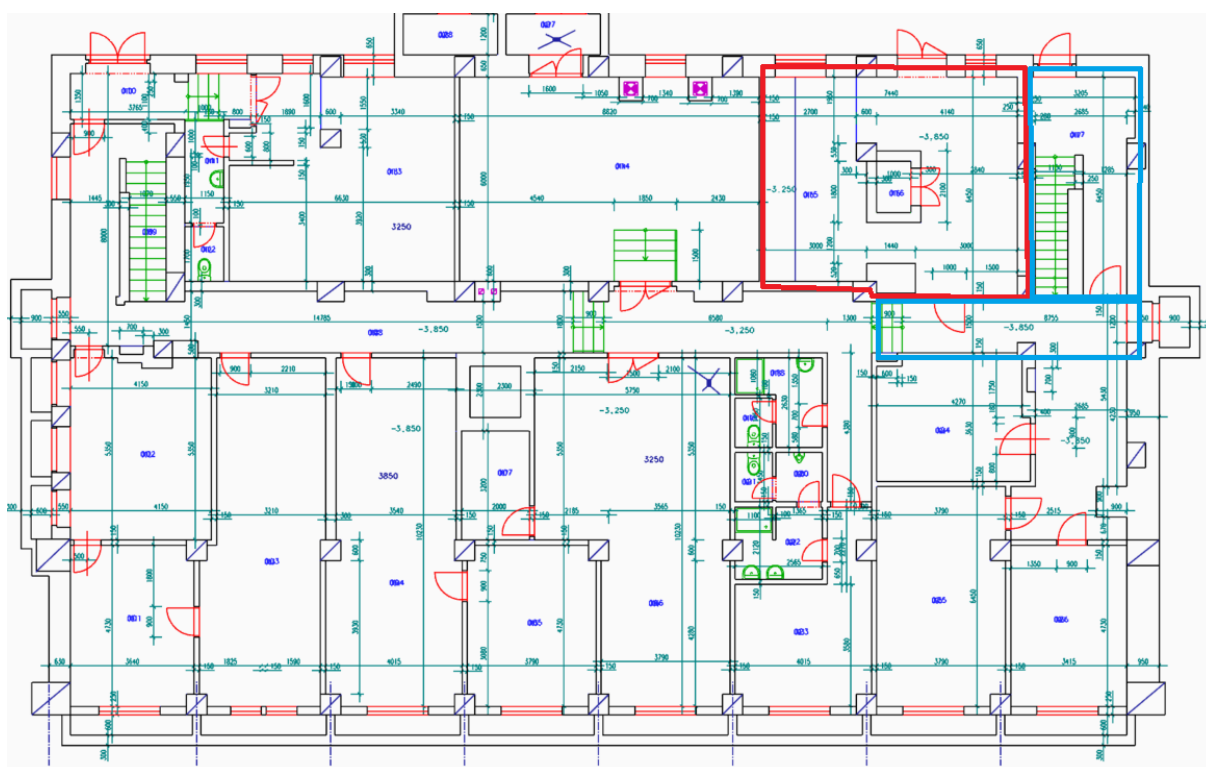
**Příloha č. 1 – Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání**

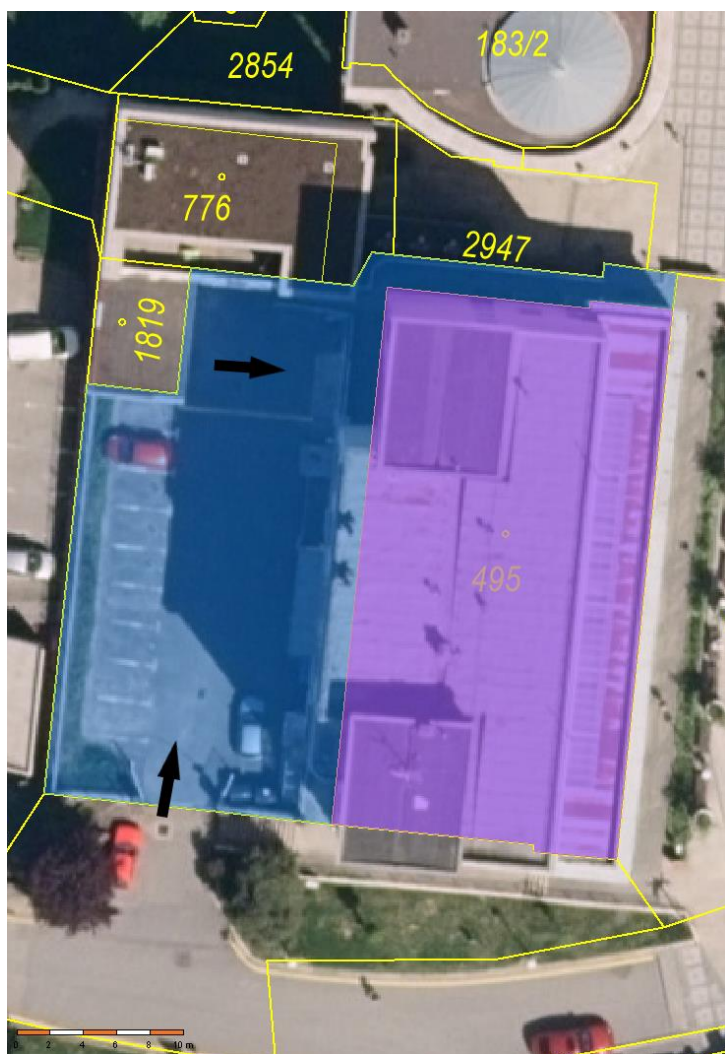
**Prostory1**      **Prostory2**      **Nevýhradní užívání**

**1.NP**



**1.PP**





Plocha Pozemku určená k zásobování, obsluze a přístupu do/k Předmětu nájmu (příjezdová trasa)



**Příloha č. 2 – Popis Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání**

Označení	Číslo místnosti	Podlaží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita v m2
Výpravna	015	1PP	Prostory2	43,8900
Výtah	016	1PP	Prostory2	1,8300
Chodba	101	1NP	Prostory1	15,0300
Hala pro veřejnost	102	1NP	Prostory1	94,8200
Hala pro veřejnost	103	1NP	Prostory1	48,7000
Prostor přepážek	106	1NP	Prostory1	18,6700
Chodba	107	1NP	Prostory1	25,6200
Chodba	108	1NP	Prostory1	4,9200
Šatna	109	1NP	Prostory1	17,3500
WC, umývárna	110	1NP	Prostory1	2,3800
Toaleta	111	1NP	Prostory1	1,4000
WC, umývárna	112	1NP	Prostory1	7,3100
Toaleta	113	1NP	Prostory1	1,1200
Toaleta	114	1NP	Prostory1	1,1200
Sál doručovatelů	115	1NP	Prostory1	27,8700
Prostor přepážek	116	1NP	Prostory1	4,0600
Pokladna	117	1NP	Prostory1	5,8600
Kancelář vedoucí	118	1NP	Prostory1	12,1000
Trezor	119	1NP	Prostory1	2,3900
Prostor přepážek	120	1NP	Prostory1	41,4800
Skartace	121	1NP	Prostory1	4,4700
Kuchyňka	122	1NP	Prostory1	5,8300
Třídírna zásilek	123	1NP	Prostory1	69,6900
Výtah	124	1NP	Prostory1	2,1500
Prostor přepážek	125	1NP	Prostory1	13,1900
Sklad	126	1NP	Prostory1	9,9700
Prostor přepážek	127	1NP	Prostory1	7,8000
Chodba	128	1NP	Prostory1	14,6100
Celkem Prostor1, Prostory2				<b>505,6300</b>

Označení	Číslo místnosti	Podlaží	Využití místnosti	Výměra v m2
Chodba	008	1PP	Nevýhradní užívání - Společné	10,5000
Schodiště	017	1PP	Nevýhradní užívání - Společné	17,0700
Schodiště	129	1NP	Nevýhradní užívání - Společné	16,7800
Celkem – nevýhradní užívání				<b>44,3500</b>

## Příloha č. 3 – Technický paušál

**Stanovení paušální úhrady spotřeby el. energie**  
**- Česká pošta, s.p. pošta Luhačovice**

poř.č.	druh zařízení	počet (ks)	dobu využití (hod.)	počet dnů (rok)	příkon (W)	spotřeba (kWh/rok)
1	EZS	1	24,00	365	46,0	403
2	Osvětlení - led žárovka	20	6,00	303	60,0	2 182
3	Osvětlení - led žárovka	11	6,00	303	72,0	1 440
4	Osvětlení - led žárovka	32	6,00	303	36,0	2 094
5	multifunkční zařízení	2	8,00	303	160,0	776
7	varná konvice	3	0,50	303	1 300,0	591
8	lednice	1	24,00	365	160,0	1 402
9	mikrovlnná trouba	2	1,00	303	1 150,0	697
10	Server	2	24,00	365	310,0	5 431
11	Terminál	1	8,00	303	150,0	364
12	LCD	2	8,00	303	120,0	582
13	Apost	5	8,00	303	220,0	2 666
14	vyvolávací systém	2	8,00	303	120,0	582
15	Trezor	1	24,00	365	210,0	1 840
16	výtah	1	0,30	303	2 150,0	195
<b>Spotřeba celkem za rok v kWh</b>						<b>21 244</b>