

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

...

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: ...

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, Ortenovo náměstí 542/16, 170 24 Praha 7

adresa pro zaslání daňových dokladů (faktur): Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1*alt.**adresa pro elektronické zaslání daňových dokladů (faktur):* *fakturace.sm@cpost.cz*

(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 budovy č.p. 383, jež je součástí pozemku parc. č. 1836 v k.ú. Holešovice, obci Praha (dále jen jako „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Holešovice. Budova se nachází na adrese: Milady Horákové 383/81, 170 00 Praha.

1.2. Nájemce má zájem po převodu vlastnického práva k Budově 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. PP, 1. NP, 2.NP a 3.NP Budovy o celkové výměře 734,21 m² sestávající se z následujících místností:

001	1.PP	Šatna	36,45 m ²
002	1.PP	Úklidová komora	3,46 m ²
003	1.PP	Technická místnost	6,51 m ²
004	1.PP	WC, umývárna	17,91 m ²
005	1.PP	WC, umývárna	2,79 m ²
006	1.PP	Chodba	2,68 m ²
007	1.PP	WC, umývárna	2,34 m ²
008	1.PP	Šatna	18,34 m ²
010	1.PP	Úklidová komora	3,39 m ²
011	1.PP	Šatna	41,86 m ²
012	1.PP	WC, umývárna	2,66 m ²
103	1.NP	Hala pro veřejnost	87,96 m ²
104	1.NP	Sklad	7,96 m ²
105	1.NP	Hala pro veřejnost	18,64 m ²
106	1.NP	Úklidová komora	4,24 m ²
107	1.NP	Šatna	7,04 m ²
113	1.NP	Sklad balíků	6,40 m ²
114	1.NP	Sklad balíků	7,07 m ²
115	1.NP	Sklad balíků	3,90 m ²
116	1.NP	Sklad balíků	4,32 m ²
118	1.NP	Obchodní plocha	17,53 m ²
119	1.NP	Prostor přepážek	40,35 m ²
122	1.NP	Třídírna zásilek	9,60 m ²

123	1.NP	Třídírna zásilek	17,21 m ²
124	1.NP	WC, umývárna	2,90 m ²
125	1.NP	WC, umývárna	1,51 m ²
126	1.NP	WC, umývárna	1,51 m ²
127	1.NP	Kuchyňka	6,41 m ²
128	1.NP	Prostor přepážek	29,38 m ²
129	1.NP	Třídírna zásilek	62,71 m ²
130	1.NP	Sklad	2,18 m ²
131	1.NP	Kancelář vedoucí	20,28 m ²
140	1.NP	Dispečerské pracoviště	11,26 m ²
205	2.NP	Prostor přepážek	28,70 m ²
206	2.NP	Pokladna	37,86 m ²
211	2.NP	Trezor	3,76 m ²
212	2.NP	Hala pro veřejnost	4,47 m ²
215	2.NP	Kuchyňka	8,01 m ²
216	2.NP	WC, umývárna	2,95 m ²
217	2.NP	Úklidová komora	3,13 m ²
218	2.NP	Prostor přepážek	14,41 m ²
219	2.NP	Hala pro veřejnost	58,31 m ²
220	2.NP	Hala pro veřejnost	9,98 m ²
311	3.NP	Kancelář vedoucí	20,42 m ²
314	3.NP	Kancelář	23,30 m ²
315	3.NP	Serverovna	8,53 m ²
317	3.NP	Úklidová komora	1,63 m ²
Celkem			734,21 m ²

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

Pronajímatel dále přenechává na základě této Nájemní smlouvy Nájemci do výhradního užívání následující plochy nacházející se ve dvorním traktu Budovy:

Kontejnerové stání	13,00 m ²
<u>Manipulační plocha u rampy</u>	<u>73,00 m²</u>
Celkem	86,00 m ²

(dále tyto plochy jako „**Plochy**“).

Prostory a Plochy dále společně jako „**Předmět nájmu**“.

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

034	1.PP	Chodba	6,48 m ²
035	1.PP	Schodiště	6,07 m ²
050	1.PP	Chodba	55,18 m ²
051	1.PP	Schodiště	9,81 m ²
0V3	1.PP	Výtah	2,09 m ²
101	1.NP	Chodba	43,14 m ²
109	1.NP	Schodiště	10,58 m ²
110	1.NP	Chodba	9,01 m ²
150	1.NP	Schodiště	20,05 m ²
1V3	1.NP	Výtah	2,14 m ²
P1	1.NP	Komunikace	48,33 m ²
201	2.NP	Chodba	19,75 m ²
202	2.NP	WC, umývárna	12,96 m ²
203	2.NP	Kuchyňka	13,42 m ²
204A	2.NP	Schodiště	14,28 m ²
204	2.NP	Chodba	14,12 m ²
2V3	2.NP	Výtah	2,14 m ²
301	3.NP	WC, umývárna	14,37 m ²
308	3.NP	WC, umývárna	5,41 m ²
309B	3.NP	Kuchyňka	18,85 m ²
322	3.NP	Chodba	20,44 m ²
323	3.NP	Schodiště	28,50 m ²
3V3	3.NP	Výtah	1,83 m ²
<u>Manipulační plocha (dvůr)</u>			<u>152,00 m²</u>
Celkem			530,95 m ²

(dále tyto prostory a plochy 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 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 činností 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 prodáváného v síti poštovních provozoven. Předmět nevýhradního užívání bude Nájemcem užíván za účelem zajištění přístupu a zásobování provozovny nacházející se v Předmětu nájmu.
- 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:

- zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu založeného touto Nájemní smlouvou;
- zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
- umožnit Nájemci využívat veškerá společná média;
- udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Nájemní smlouvy;
- provádět veškeré opravy s výjimkou těch, které dle této Nájemní smlouvy provádí Nájemce;
- 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, výlevek, 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 plyná 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 nátery.

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 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 ke dni ukončení účinnosti Smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět ve stavu specifikovaném v odst. 5.4. této Nájemní smlouvy. 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 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 smluvnému 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 m² a jejich umístění (vzdálenost) nepřesáhne 800 m od Předmětu nájmu v rámci městské části Praha 7.

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.

2.4. 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 prostorům.

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 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.

- 2.6. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s podnájmem části Předmětu nájmu společnosti CONTEG Czech a.s. IČO: 01866621, a to v souvislosti s umístěním balíkomatu. Dále 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. Tyto souhlasy se udělují na dobu určitou, a to po dobu účinnosti této Nájemní smlouvy.

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

- 3.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí 3.581,- Kč/m²/rok za Prostory a 1.440,- Kč/m²/rok za Plochy a celkem tedy činí 2.753.046,- Kč/rok, tj. 688.261,50 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.

Nájemné je osvobozeno od DPH.

alt. 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. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn Nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených každoročně k 1. lednu zvýšit v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se v takovém případě upraví o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1+i/100)$$

NN – nově upravená výše Nájemného

NS – výše Nájemného placené v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

Zvýšení Nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení je Pronajímatel oprávněn uplatnit nejdříve od roku 2026. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

Pronajímatel je povinen zaslat písemné oznámení o zvýšení Nájemného nejpozději do 31.1. daného kalendářního roku, jinak jeho nárok na zvýšení zaniká.

- 3.4. 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 17 % ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 721,92 m² k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 4.168,40 m².
- 3.5. 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 22 osob Nájemce, nebo jiný počet osob, který Nájemce pronajímateli písemně oznámí.
- 3.6. 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. Pronajímatel se zavazuje zřídit pro Předmět nájmu podružná měřidla spotřeby elektrické energie, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě odečtů z těchto 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). Do doby instalace podružných měřidel spotřeby elektrické energie bude dodávka elektrické energie Nájemci účtována na základě procentuálního podílu ve výši 26% ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku elektrické energie. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu plochy Nájemce, jež činí 734,21 m²

k celkové ploše prostor měřených společným elektroměrem, jež činí 2.849,64 m². V případě prodloužení se zřízením podružných měřidel se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

- 3.7. **Varianta 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.

Varianta 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.

- 3.8. 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 6 x týdně (Po-So). Četnost úklidu nevýhradních venkovních prostor musí být minimálně 1 x týdně nebo dle klimatických podmínek (zimní období).
- 3.9. 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 prodloužení s platbou. Nová doba splatnosti začíná běžet znovu od data vystavení doplněné faktury.
- 3.10. 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 pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 3.11. 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.

- 3.12. 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.
- 3.13. 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.

Okomentoval(a): [VN2]: V případě, že bude pronajímatelem neplátce, budou tyto odst. vypuštěny

4. Doba nájmu a ukončení nájmu, smluvní pokuty

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 30.09.2033.

Okomentoval(a): [NV3]: bude se odvíjet od data prodeje, k nejbližšímu konci měsíce po prodeji, v trvání 8 let

Sjednaná doba nájmu dohodnutá Nájemcem a Pronajímatelem 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 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:

- uplynutím sjednané doby nájmu;
- písemnou výpověď 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;
- písemnou výpověď 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;
- 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 30.5.2026 nebo společně se zánikem Kupní smlouvy (podle toho, který okamžik nastane dříve).

Okomentoval(a): [VN4]: v případě pozdějšího prodeje bude termín posunut

5. Technické zhodnocení a stavební práce

- 5.1. Po převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. této Nájemní smlouvy je Nájemce oprávněn provést na své náklady níže uvedené Úpravy charakteru technického zhodnocení, a to nejpozději do 24-ti měsíců od data nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy:
- stavební práce spočívající ve vybudování SDK příčky, mřížové zástěny, nových elektro rozvodů, svítidel, instalaci GSM na otevírání vrat, položení keramické dlažby, v celkové předpokládané hodnotě – 10.079.000,- Kč (tato hodnota může být navýšena);
 - projektová dokumentace a PBŘS v celkové předpokládané hodnotě – 160.000 Kč (tato hodnota může být navýšena);
 - úpravy CCTV, PZTZ, rozšíření sítě LAN, montáž a demontáž aktivních prvků v celkové předpokládané hodnotě – 1.100.000,- Kč (tato hodnota může být navýšena).
- (dále jen “Schválené úpravy”)
- 5.2. Předpokládaná výše těchto nákladů na Schválené úpravy činí 11.339.000,- Kč, přičemž platí, že může dojít k navýšení této částky. Pronajímatel bere na vědomí, že podpisem této Nájemní smlouvy souhlasí s provedením Schválených úprav. Schválené úpravy jsou dle ustanovení § 33 odstavce 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění technickým zhodnocením pronajatého majetku Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ohledně Schválených úprav uzavřít s Nájemcem písemnou smlouvu o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku v souladu s ustanovením § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, jejíž vzor je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č. 2. Ustanovení tohoto odst. 5.3 Nájemní smlouvy má povahu smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku. Nájemce je oprávněn vyzvat Pronajímatele kdykoliv po dobu trvání nájmu Předmětu nájmu podle této Nájemní smlouvy k uzavření smlouvy o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku tím, že předloží návrh této smlouvy. Pronajímatel musí smlouvu o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku uzavřít nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení výzvy.
- 5.3. V souvislosti s prováděním Schválených úprav umožní Pronajímatel Nájemci přístup do prostor Předmětu nevýhradního užívání sestávajícího se z místností 101, 109, 110, 150, 1V3, P1, 201, 202, 204A, 204, 2V3, 301, 308, 309B, 322, 323 a 3V3 (dále jen „Místnosti“) v rozsahu nutném nebo vhodném v souvislosti s realizací Schválených úprav Nájemcem. Smluvní strany si potvrzují, že Místnosti nejsou Předmětem nájmu, samotné Místnosti nebudou v rámci Schválených úprav nijak upravovány a za přístup Nájemce (resp. jeho dodavatelů) do Místností, ani jakékoliv omezení užívání Místností Pronajímatelem nepřísluší Pronajímateli nájemné, ani jakákoliv jiná odměna nebo kompenzace.
- 5.4. Po dokončení Schválených úprav uzavřou smluvní strany dodatek k této Nájemní smlouvě, na jehož základě bude Pronajímateli Nájemcem navracena:
- a) část Předmětu nájmu nacházející se v 1.NP, 2.NP a 3.NP Budovy a sestávající se z následujících místností:

140	1.NP	Dispečerské pracoviště	11,26 m ²
205	2.NP	Prostor přepážek	28,70m ²
206	2.NP	Pokladna	37,86 m ²
211	2.NP	Trezor	3,76 m ²
212	2.NP	Hala pro veřejnost	4,47 m ²
215	2.NP	Kuchyňka	8,01 m ²
216	2.NP	WC, umývárna	2,95 m ²
217	2.NP	Úklidová komora	3,13 m ²
218	2.NP	Prostor přepážek	14,41 m ²
219	2.NP	Hala pro veřejnost	58,31 m ²
220	2.NP	Hala pro veřejnost	9,98 m ²
311	3.NP	Kancelář vedoucí	20,42 m ²
314	3.NP	Kancelář	23,30 m ²
315	3.NP	Serverovna	8,53 m ²
317	3.NP	Úklidová komora	1,63 m ²
Celkem			236,72 m ²

b) prostory nacházející se ve 2.NP a 3.NP Budovy sestávající se z následujících místností Předmětu nevýhradního užívání:

201	2.NP	Chodba	19,75 m ²
202	2.NP	WC, umývárna	12,96 m ²
203	2.NP	Kuchyňka	13,42 m ²
204A	2.NP	Schodiště	14,28 m ²
204	2.NP	Chodba	14,12 m ²
2V3	2.NP	Výtah	2,14 m ²
301	3.NP	WC, umývárna	14,37 m ²
308	3.NP	WC, umývárna	5,41 m ²
309B	3.NP	Kuchyňka	18,85 m ²
322	3.NP	Chodba	20,44 m ²
323	3.NP	Schodiště	28,50 m ²
3V3	3.NP	Výtah	1,83 m ²
Celkem			166,07 m ²

Pronajímatel souhlasí s tím, že mu budou výše uvedené prostory, ve kterých nebudou ze strany Nájemce prováděny žádné práce charakteru technického zhodnocení, nejpozději do 30 dnů po dokončení Schválených úprav vráceny a zavazuje se s Nájemcem uzavřít v uvedené lhůtě dodatek, který bude nově specifikovat Předmět nájmu a Předmět nevýhradního užívání (tj. dojde k jejich zúžení o výše uvedené prostory) a obsahovat i úpravy výše nájemného a případných jiných povinných plateb dle Nájemní smlouvy, které budou proporcionálně

poníženy (vycházejí ze sjednané jednotkové výše nájemného za m² dle této Nájemní smlouvy upravené o sníženou plochu Předmětu nájmu). Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání po dokončení Schválených úprav tvoří přílohu č. 3 této Nájemní smlouvy.

- 5.5. V případě ukončení Nájemní smlouvy z důvodu na straně Pronajímatele před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení, Pronajímatel uhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení vč. DPH.
V případě ukončení Nájemní smlouvy z důvodu na straně Nájemce, před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení, Pronajímatel neuhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení a nebude trvat na uvedení Předmětu nájmu do stavu před provedením Schválených úprav.
Uvedeným není dotčeno právo Smluvních stran dohodnout se při ukončení Nájemní smlouvy písemně jinak.
- 5.6. V případě, že Nájemce neprovede Schválené úpravy dle ujednání odst. 5.1., budou Pronajímateli vráceny prostory uvedené v odst. 5.4. nejpozději do 24-ti měsíců od data nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy. Pokud Nájemce nevrátí prostory v uvedeném termínu, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 20% denního nájemného prostor uvedených v odst. 5.4. za každý den prodlení.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. Tato Nájemní smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.4. 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.

- 6.5. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Nájemní smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.
- 6.8. Je-li jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejich 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.
- 6.9. 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).
- 6.10. 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 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 činnostmi, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.
- 6.11. 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, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážné míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

6.12. 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:

6.13. Nedílnou součástí Nájemní smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání

Příloha č. 2 - Smlouva o odepisování technického zhodnocení

Příloha č. 3 - Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání po provedení Schválených úprav (technického zhodnocení)

Za Pronajímatele

V ... dne:

Za Nájemce

V Praze dne:

...

...

...

...

...

...

Česká pošta, s.p.

Příloha č. 1

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

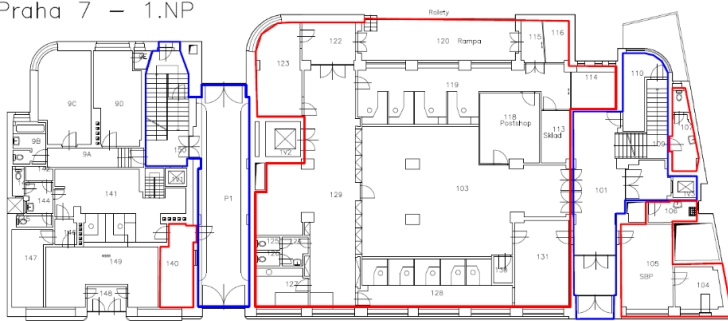
Označení	Číslo místnosti	Podlaží	m2	Vytápěno ANO/NE	výhradně/ nevýhradně
Šatna	001	1PP	36,45	ANO	výhradně
Úklidová komora	002	1PP	3,46	ANO	výhradně
Technická místnost	003	1PP	6,51	ANO	výhradně
WC, umývárna	004	1PP	17,91	ANO	výhradně
WC, umývárna	005	1PP	2,79	ANO	výhradně
Chodba	006	1PP	2,68	ANO	výhradně
WC, umývárna	007	1PP	2,34	ANO	výhradně
Šatna	008	1PP	18,34	ANO	výhradně
Úklidová komora	010	1PP	3,39	ANO	výhradně
Šatna	011	1PP	41,86	ANO	výhradně
WC, umývárna	012	1PP	2,66	ANO	výhradně
Chodba	034	1PP	6,48	ANO	nevýhradně
Schodiště	035	1PP	6,07	ANO	nevýhradně
Chodba	050	1PP	55,18	ANO	nevýhradně
Schodiště	051	1PP	9,81	ANO	nevýhradně
Výtah	0V3	1PP	2,09	ANO	nevýhradně
Chodba	101	1NP	43,14	ANO	nevýhradně
Hala pro veřejnost	103	1NP	87,96	ANO	výhradně
Sklad	104	1NP	7,96	ANO	výhradně
Hala pro veřejnost	105	1NP	18,64	ANO	výhradně
Úklidová komora	106	1NP	4,24	ANO	výhradně
Šatna	107	1NP	7,04	ANO	výhradně
Schodiště	109	1NP	10,58	ANO	nevýhradně
Chodba	110	1NP	9,01	ANO	nevýhradně
Sklad balíků	113	1NP	6,40	ANO	výhradně
Sklad balíků	114	1NP	7,07	ANO	výhradně
Sklad balíků	115	1NP	3,90	ANO	výhradně
Sklad balíků	116	1NP	4,32	ANO	výhradně
Obchodní plocha	118	1NP	17,53	ANO	výhradně
Prostor přepážek	119	1NP	40,35	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	122	1NP	9,60	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	123	1NP	17,21	ANO	výhradně
WC, umývárna	124	1NP	2,90	ANO	výhradně
WC, umývárna	125	1NP	1,51	ANO	výhradně
WC, umývárna	126	1NP	1,51	ANO	výhradně
Kuchyňka	127	1NP	6,41	ANO	výhradně
Prostor přepážek	128	1NP	29,38	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	129	1NP	62,71	ANO	výhradně
Sklad	130	1NP	2,18	ANO	výhradně
Kancelář vedoucí	131	1NP	20,28	ANO	výhradně
Dispečerské pracoviště	140	1NP	11,26	ANO	výhradně
Schodiště	150	1NP	20,05	ANO	nevýhradně
Výtah	1V3	1NP	2,14	ANO	nevýhradně
Komunikace	P1	1NP	48,33	ANO	nevýhradně
Chodba	201	2NP	19,75	ANO	nevýhradně

WC, umývárna	202	2NP	12,96	ANO	nevýhradně
Kuchyňka	203	2NP	13,42	ANO	nevýhradně
Schodiště	204A	2NP	14,28	ANO	nevýhradně
Chodba	204	2NP	14,12	ANO	nevýhradně
Prostor přepážek	205	2NP	28,70	ANO	výhradně
Pokladna	206	2NP	37,86	ANO	výhradně
Trezor	211	2NP	3,76	NE	výhradně
Hala pro veřejnost	212	2NP	4,47	ANO	výhradně
Kuchyňka	215	2NP	8,01	ANO	výhradně
WC, umývárna	216	2NP	2,95	ANO	výhradně
Úklidová komora	217	2NP	3,13	ANO	výhradně
Prostor přepážek	218	2NP	14,41	ANO	výhradně
Hala pro veřejnost	219	2NP	58,31	ANO	výhradně
Hala pro veřejnost	220	2NP	9,98	ANO	výhradně
Výtah	2V3	2NP	2,14	ANO	nevýhradně
WC, umývárna	301	3NP	14,37	ANO	nevýhradně
WC, umývárna	308	3NP	5,41	ANO	nevýhradně
Kuchyňka	309B	3NP	18,85	ANO	nevýhradně
Kancelář vedoucí	311	3NP	20,42	ANO	výhradně
Kancelář	314	3NP	23,30	ANO	výhradně
Serverovna	315	3NP	8,53	NE	výhradně
Úklidová komora	317	3NP	1,63	ANO	výhradně
Chodba	322	3NP	20,44	ANO	nevýhradně
Schodiště	323	3NP	28,50	ANO	nevýhradně
Výtah	3V3	3NP	1,83	ANO	nevýhradně
Kontejnerové stání - dvůr			13,00	NE	výhradně
Manipulační plocha u rampy - dvůr			73,00	NE	výhradně
Manipulační plocha - dvůr			152,00	NE	nevýhradně
Celkem výhradní užívání			820,21		
Celkem nevýhradní užívání			530,95		

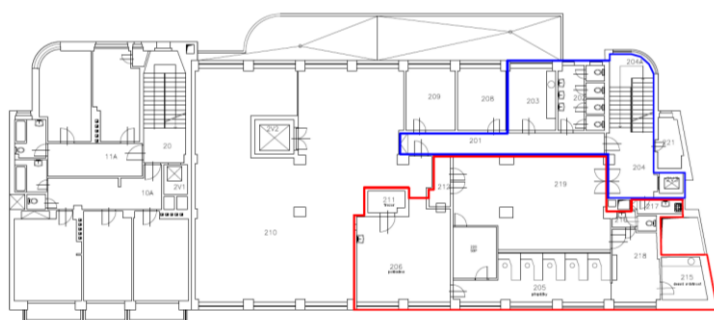
Praha 7 – 1.PP



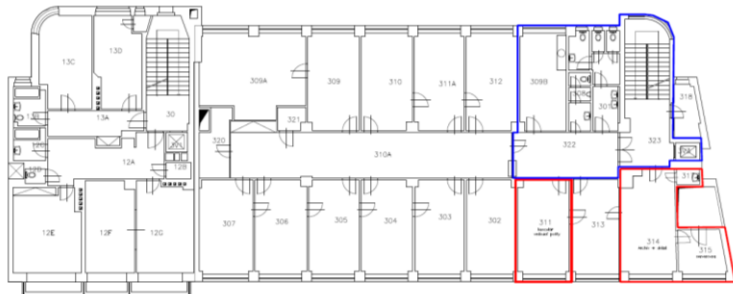
Praha 7 – 1.NP



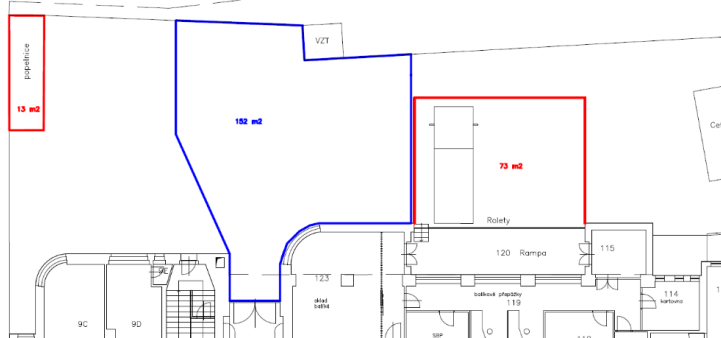
Praha 7 – 2.NP



Praha 7 – 3.NP



Praha 7 – dvůr



Příloha č. 2 - Smlouva o odepisování technického zhodnocení

Smlouva o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku

uzavřená podle § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
(dále jen „**Smlouva**“)

Vlastník nemovité věci:

sídlo:

IČO:

DIČ:

zapsán/a v obchodním rejstříku vedeném oddíl, vložka

zastoupen/a:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce: Česká pošta, s.p.

sídlo: Politických vězňů 909/4

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

zastoupen:

(dále jen „**Nájemce**“)

Výše uvedené smluvní strany se vzájemně dohodly na uzavření této Smlouvy:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1836, jehož součástí je budova č.p. 383 (dále jen „**Budova**“), vše v k.ú. Holešovice, obci Praha, jak je zapsáno pro výše uvedené katastrální území v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.
- 1.2. Nájemce užívá v souladu s platnou Smlouvou o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne, ve znění dodatku (dále jen „**Nájemní smlouva**“) prostory nacházející se v Budově za účelem provozování své podnikatelské činnosti (dále jen „**Předmět nájmu ve smyslu Nájemní Smlouvy**“).

II. Předmět Smlouvy

- 2.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy, které spočívaly v Hodnota Nájemcem vynaložených prostředků činila Kč. Úpravy byly dokončeny a uvedeny do užívání Nájemcem ke dni (rozhodný den).

- 2.2. Pronajímatel souhlasí s odepisováním provedeného technického zhodnocení Budovy ve smyslu této Smlouvy Nájemcem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, po dobu jejího užívání Nájemcem.
- 2.3. Pronajímatel, jakožto vlastník, se zavazuje nenavýšit vstupní cenu Budovy o tyto výdaje.
- 2.4. Pronajímatel současně prohlašuje, že Budova je zatříděna v souladu s § 30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů do odpisové skupiny č.
- 2.5. Způsob vypořádání hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem v případě ukončení Nájemní smlouvy před úplným odepsáním hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy Nájemcem:

V případě ukončení Nájemní smlouvy z důvodu na straně Pronajímatele, před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy, Pronajímatel uhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení vč. DPH.

V případě ukončení Nájemní smlouvy z důvodu na straně Nájemce, před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení, Pronajímatel neuhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení a nebude trvat na uvedení Předmětu nájmu do stavu před provedením Schválených úprav ve smyslu Nájemní smlouvy.

Uvedeným není dotčeno právo Smluvních stran dohodnout se při ukončení Nájemní smlouvy písemně jinak.

III. Závěrečná ujednání

- 3.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- 3.2. Jakékoliv změny, či dodatky této Smlouvy mohou být provedeny pouze po dohodě smluvních stran, ve formě písemných číslovaných dodatků.
- 3.3. Zástupci obou stran této Smlouvy prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetli a souhlasí s celým jejím obsahem, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 3.4. Podpisem této Smlouvy smluvní strany navzájem – Pronajímatel i Nájemce berou na vědomí, že každá ze smluvních stran bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje druhé smluvní strany uvedené v této Smlouvě a/nebo v Nájemní smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté smluvní stranou v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou a/nebo Nájemní smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy.

Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění této Smlouvy a/nebo Nájemní smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné.

Smluvní strana bude osobní údaje druhé smluvní strany zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy nebo Nájemní smlouvy, případně po skončení jejich účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy resp. Nájemní smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

Každá ze smluvních stran je povinna informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy resp. Nájemní smlouvy předává druhé smluvní straně.

Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Nájemce

<https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

- 3.5. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy resp. 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 Smlouvy resp. Nájemní smlouvy či budoucích dohod, které Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním této Smlouvy resp. Nájemní smlouvy či budoucích dohod, které Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru ve Smlouvě či budoucích dohodách, které tuto Smlouvu resp. Nájemní smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy resp. Nájemní smlouvy či budoucích dohod, které Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 3.6. Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Podléhá-li tato Smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním.

V, dne:

V, dne:

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....

.....

Příloha č. 3

Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání po provedení Schválených úprav (technického zhodnocení):

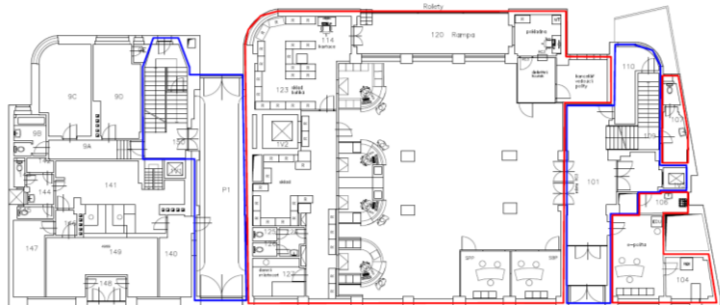
Označení	Číslo místnosti	Podlaží	m2	Vytápěno ANO/NE	výhradně/ nevýhradně
Šatna	001	1PP	36,45	ANO	výhradně
Úklidová komora	002	1PP	3,46	ANO	výhradně
Technická místnost	003	1PP	6,51	ANO	výhradně
WC, umývárna	004	1PP	17,91	ANO	výhradně
WC, umývárna	005	1PP	2,79	ANO	výhradně
Chodba	006	1PP	2,68	ANO	výhradně
WC, umývárna	007	1PP	2,34	ANO	výhradně
Šatna	008	1PP	18,34	ANO	výhradně
Úklidová komora	010	1PP	3,39	ANO	výhradně
Šatna	011	1PP	41,86	ANO	výhradně
WC, umývárna	012	1PP	2,66	ANO	výhradně
Chodba	034	1PP	6,48	ANO	nevýhradně
Schodiště	035	1PP	6,07	ANO	nevýhradně
Chodba	050	1PP	55,18	ANO	nevýhradně
Schodiště	051	1PP	9,81	ANO	nevýhradně
Výtah	0V3	1PP	2,09	ANO	nevýhradně
Chodba	101	1NP	43,14	ANO	nevýhradně
Hala pro veřejnost	103	1NP	87,96	ANO	výhradně
Sklad	104	1NP	7,96	ANO	výhradně
Hala pro veřejnost	105	1NP	18,64	ANO	výhradně
Úklidová komora	106	1NP	4,24	ANO	výhradně
Šatna	107	1NP	7,04	ANO	výhradně
Schodiště	109	1NP	10,58	ANO	nevýhradně
Chodba	110	1NP	9,01	ANO	nevýhradně
Sklad balíků	113	1NP	6,40	ANO	výhradně
Sklad balíků	114	1NP	7,07	ANO	výhradně
Sklad balíků	115	1NP	3,90	ANO	výhradně
Sklad balíků	116	1NP	4,32	ANO	výhradně
Obchodní plocha	118	1NP	17,53	ANO	výhradně
Prostor přepážek	119	1NP	40,35	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	122	1NP	9,60	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	123	1NP	17,21	ANO	výhradně
WC, umývárna	124	1NP	2,90	ANO	výhradně
WC, umývárna	125	1NP	1,51	ANO	výhradně
WC, umývárna	126	1NP	1,51	ANO	výhradně
Kuchyňka	127	1NP	6,41	ANO	výhradně
Prostor přepážek	128	1NP	29,38	ANO	výhradně
Třídírna zásilek	129	1NP	62,71	ANO	výhradně
Sklad	130	1NP	2,18	ANO	výhradně
Kancelář vedoucí	131	1NP	20,28	ANO	výhradně
Schodiště	150	1NP	20,05	ANO	nevýhradně
Výtah	1V3	1NP	2,14	ANO	nevýhradně
Komunikace	P1	1NP	48,33	ANO	nevýhradně
Kontejnerové stání - dvůr			13,00	NE	výhradně

Manipulační plocha u rampy - dvůr		73,00	NE	výhradně
Manipulační plocha - dvůr		152,00	NE	nevýhradně
Celkem výhradní užívání		583,49		
Celkem nevýhradní užívání		364,88		

Praha 7 – 1.PP



Praha 7 – 1.NP



Praha 7 – dvůr

