

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

č. .../...

**Jméno a příjmení / Obchodní firma / obec**

se sídlem/pod adresou:

IČO:

DIC:

zastoupena:

zapsána v obchodním rejstříku u:

bankovní spojení:

č. ú.:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Česká pošta, s.p.**

se sídlem:

IČO:

DIC:

zastoupen:

zapsán v obchodním rejstříku u:

bankovní spojení:

Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

47114983

CZ47114983

Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

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 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:

- pozemku parc.č. 115, jehož součástí je budova č.p. 1498 na adrese M. Tyrše 1498/2, 792 01 Bruntál (dále jen „Budova 1“)
- pozemku parc.č. 116, jehož součástí je budova č.p. 1499 na adrese M. Tyrše 1499/4, 792 01 Bruntál (dále jen „Budova 2“)
- pozemku parc.č. 117, jehož součástí je budova bez č.p. (dále jen „Budova 3“)

- d) pozemku parc.č. 118, jehož součástí je budova č.p. 1905 na adrese nám. Míru 1905/15, 792 01 Bruntál (dále jen „**Budova 4**“)

(Budova 1, Budova 2, Budova 3 a Budova 4 dále společně jako „**Budovy**“),

vše v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Bruntál.

- 1.2. Nájemce má zájem po převodu vlastnického práva k Budovám 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. PP, 1. NP a 2. NP Budov o celkové výměře 636,73 m<sup>2</sup> sestávající se z:
- a) prostor o celkové výměře 497,82 m<sup>2</sup> nacházejících se v 1. NP a 2. NP Budovy 2, 1. PP, 1. NP a 2. NP Budovy 3 (dále tyto prostory jako „**Prostory 1**“)
- b) prostor o celkové výměře 138,91 m<sup>2</sup> nacházejících se ve 2. NP Budovy 1, 2. NP Budovy 2, 1. NP a 2. NP Budovy 3 (dále tyto prostory jako „**Prostory 2**“)

(Prostory 1 a Prostory 2 dále společně jako „**Předmět nájmu**“).

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 Budovách o celkové ploše 104,19 m<sup>2</sup>, a to za účelem zajištění zásobování a přístupu do/k Předmětu nájmu (dále tyto prostory jako „**Předmět nevýhradního užívání**“). Tato skutečnost je již zohledněna ve výši sjednávaného 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 Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.

- 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 100.000,-- Kč, která je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- b) umožnit Nájemci umístění loga, informačních a reklamních tabulí (na výstrči) a poštovní listovní schránky Nájemce na fasádě Budovy s tím, že tyto skutečnosti jsou již zohledněny ve výši sjednaného nájemného.

### 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) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
  - (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - (vi) opravy indikátorů vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, 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 kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně 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 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 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 500 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 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 třiceti (30) kalendářních dnů s tím, že nájemné bude hrazeno pouze již jen za užívání Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy.

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

- 3.1. Nájemné za užívání Prostor 1 se sjednává ve výši 278.779,-- Kč/rok, tj. 560,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok (497,82 m<sup>2</sup>).

Nájemné za užívání Prostor 2 se sjednává ve výši 77.790,-- Kč/rok, tj. 560,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok (138,91 m<sup>2</sup>).

Nájemné za užívání Předmětu nájmu tedy činí celkem 356.569,-- Kč/rok, tj. 89.142,25 Kč/čtvrtletně.

**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 Předmětu 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.

- 3.2. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Předmětu nájmu z kotelny Budovy 2. 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 32,81 % ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 636,73 m<sup>2</sup> k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 1.940,56 m<sup>2</sup>.
- 3.3. 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 dlouhodobě pohybovat 17 osob Nájemce.
- 3.4. Dodávka elektrické energie pro Předmět nájmu bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele a bude Nájemcem hrazena na základě výpočtu technického paušálu spotřeby elektrické energie (v kWh), který tvoří Přílohu č. 3 této Nájemní smlouvy, a aktuální jednotkové ceny elektrické energie stanovené prvotním poskytovatelem dané služby (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná prvotním poskytovatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Na úhradu skutečných nákladů spojených s dodávkou elektrické energie nebude Nájemce hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby.
- 3.5. **Varianta I (Pronajímatel není plátce DPH):** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod vždy nejméně jednou ročně na základě Pronajímatelem vystavených dokladů - faktur v termínu splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení faktur. Nedílnou součástí faktur bude výpočet nákladů na vytápění a ohřev vody, 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 plátce DPH):* Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod vždy nejméně 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.

- 3.6. Nájemce bude zajišťovat likvidaci a odvoz odpadů na základě samostatné smlouvy uzavřené s prvotním poskytovatelem této služby.
- 3.7. 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.
- 3.8. Pronajímatel je povinen Nájemci zaslat faktury vystavené na základě této Nájemní smlouvy vždy nejdéle do 3 (tří) kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**

*Varianta (Pronajímatel je plátce DPH):*

- 3.9. 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 má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné Pronajímatelem v tuzemsku zcela nebo z části poukázána na bankovní účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, nebo nastane některá ze skutečností uvedených v § 109 odst. 1 písm. a), b), c), případně odst. 2 písm. a) 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 v souladu s ustanovením tohoto odstavce Nájemní smlouvy bude považována za řádnou úhradu ceny plnění poskytnutého dle této Nájemní smlouvy.
- 3.10. 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 a cena za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu přesahuje limit uvedený v § 109 odst. 2 písm. c) 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.
- 3.11. 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 se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2026.
- 4.2. Sjednaná doba nájmu dohodnutá Nájemcem a Pronajímatelem v této Nájemní smlouvě se prodlužuje na dobu dalších 12 (dvanáct) kalendářních měsíců za stejných podmínek, jaké bude stanovovat tato Nájemní smlouva v poslední den původně sjednané doby nájmu za předpokladu, že ne méně než 1 (jeden) měsíc 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 Nájemní smlouvy bude v tomto případě jednostranným aktem (jednáním) Nájemce prodloužena o 12 (dvanáct) kalendářních měsíců. V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli svoje písemné vyjádření (oznámení) týkající se jednostranného prodloužení sjednané doby 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. Prodloužení doby nájmu způsobem stanoveným tímto odstavcem je možné max. 1 (jeden) krát.
- 4.3. Tato Nájemní smlouva bez dalšího zaniká v případě, že Pronajímatel jako kupující nenabude vlastnické právo k Budovám 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 jeden (1) měsíc a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

#### 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 1 (slovy: jeden) stejnopis a Nájemce tako 1 (slovy: jeden) 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 nemovitým věcem, ve kterých se Předmět nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy nachází, ve prospěch Pronajímatele.  
*Varianta II (podléhá uveřejnění v RS):* Tato Nájemní smlouva je uzavřena dnem 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 vyloučí 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 ustanovení § 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 ujistí, že ujednání v této Nájemní smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Nájemní smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.
- 5.12. Kontaktní adresa pro doručování ve věcech Nájemní smlouvy:
- a) za Nájemce:  
Korespondenční adresa:  
Česká pošta, s.p., oddělení nájemní smlouvy PS, Wattova 1046/16, 702 15 Ostrava
- Adresa pro doručování daňových dokladů (faktur):  
Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

- b) za Pronajímatele:  
Korespondenční adresa:

[redacted]

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

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

\_\_\_\_\_  
Jméno Příjmení  
funkce  
Obchodní firma

\_\_\_\_\_  
Jméno Příjmení  
funkce  
Česká pošta, s.p.

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

**1. PP**

Prostory1 ■ Prostory2 ■ Nevýhradní užívání – společné prostory ■



1. NP

Prostory1



Prostory2



Nevýhradní užívání – společné prostory



## 2. NP

Prostory1



Prostory2



Nevýhradní užívání – společné prostory



## Příloha č. 2 - Popis Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání

Předmět nájmu a Předmět nevýhradního užívání	Označení místnosti	Využití místnosti	Číslo místnosti	Podlaží	Výměra v m <sup>2</sup>
<b>Bruntál, M. Tyrše 1498/2 = Budova 1</b>					
Prostory 2	Chodba	užíváno pouze ČP	226	2NP	16,24
Prostory 2	Kancelář	odd. správa vozového parku	227	2NP	15,86
Prostory 2	Kancelář	odd. technická správa majetku	228	2NP	17,95
<b>Celkem Budova 1</b>					<b>50,05</b>
<b>Bruntál, M. Tyrše 1499/4 = Budova 2</b>					
Předmět nevýhradního užívání	Schodiště	společné = sdílené prostory	1	1PP	6,85
Předmět nevýhradního užívání	Chodba	společné = sdílené prostory	3	1PP	10,27
Předmět nevýhradního užívání	Chodba	společné = sdílené prostory	101	1NP	2,79
Prostory 1	Chodba	pobočka pošty	102	1NP	7,47
Prostory 1	Hala pro veřejnost	pobočka pošty	103	1NP	40,04
Prostory 1	Komunikace	pobočka pošty	105	1NP	3,95
Prostory 1	Výtah	pobočka pošty	105A	1NP	2,06
Prostory 1	Třídírna zásilek	pobočka pošty	106	1NP	17,70
Prostory 1	Třídírna zásilek	pobočka pošty	106A	1NP	11,68
Prostory 1	Pokladna	pobočka pošty	107	1NP	23,43
Prostory 1	Trezor	pobočka pošty	107A	1NP	0,46
Prostory 1	Trezor	pobočka pošty	107B	1NP	0,47
Prostory 1	Trezor	pobočka pošty	108	1NP	2,67
Prostory 1	Sklad balíků	pobočka pošty	109	1NP	6,40
Prostory 1	Sklad balíků	pobočka pošty	110	1NP	13,95
Prostory 1	Sklad balíků	pobočka pošty	111	1NP	15,69
Prostory 1	Kuchyňka	pobočka pošty	120	1NP	8,93
Prostory 1	Kancelář	pobočka pošty	121	1NP	31,28
Prostory 1	Kancelář	pobočka pošty	122	1NP	14,97
Předmět nevýhradního užívání	Chodba	společné = sdílené prostory	123	1NP	4,38
Předmět nevýhradního užívání	Schodiště	společné = sdílené prostory	124	1NP	12,47
Prostory 1	Kancelář	pobočka pošty	206	2NP	11,26
Prostory 1	Kancelář	pobočka pošty	207	2NP	11,82
Prostory 1	Sál doručovatelů	pobočka pošty	208	2NP	39,84
Prostory 1	Třídírna zásilek	pobočka pošty	209	2NP	14,44
Prostory 1	Sál doručovatelů	pobočka pošty	210	2NP	23,39
Prostory 2	Kancelář	spec. útvar implementace Sever	213	2NP	22,38
Předmět nevýhradního užívání	Chodba	společné = sdílené prostory	215	2NP	20,40
Předmět nevýhradního užívání	Schodiště	společné = sdílené prostory	216	2NP	21,72
<b>Celkem Budova 2</b>					<b>403,16</b>

Bruntál, M. Tyrše bez č.p. = Budova 3					
Prostory 1	Archiv, spisovna	pobočka pošty	14	1PP	66,32
Prostory 1	Prostor přepážek	pobočka pošty	104	1NP	54,34
Prostory 1	Prostor přepážek	pobočka pošty	104A	1NP	20,88
Prostory 1	Schodiště	pobočka pošty	112	1NP	15,22
Prostory 1	Sklad balíků	pobočka pošty	113	1NP	2,17
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	114	1NP	3,21
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	115	1NP	0,93
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	116	1NP	1,05
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	117	1NP	1,76
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	118	1NP	1,14
Prostory 1	Denní místnost	pobočka pošty	119	1NP	9,64
Prostory 2	Sklad	odd. IT PKU	125	1NP	7,58
Předmět nevýhradního užívání	Schodiště	společné = sdílené prostory	201	2NP	17,31
Prostory 1	Třídírna zásilek	pobočka pošty	202	2NP	12,56
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	203	2NP	3,91
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	204	2NP	1,36
Prostory 1	WC, umývárna	pobočka pošty	205	2NP	1,43
Prostory 2	Chodba	užíváno pouze ČP	217	2NP	6,66
Prostory 2	Kancelář	odd. IT PKU	218	2NP	11,13
Prostory 2	Kancelář	odd. IT PKU	219	2NP	6,70
Prostory 2	Kancelář	odd. IT PKU	220	2NP	18,31
Prostory 2	Kancelář	odd. IT PKU	221	2NP	15,13
Prostory 2	WC, umývárna	užíváno pouze ČP	222	2NP	0,97
Celkem Budova 3					279,71
Bruntál, nám. Míru 1905/15 = Budova 4					
Předmět nevýhradního užívání	Chodba	společné = sdílené prostory	223	2NP	8,00
Celkem Budova 4					8,00
Celkem Budovy					740,92

Sumář výměry	m <sup>2</sup>
Prostory 1	497,82
Prostory 2	138,91
mezisoučet	636,73
Předmět nevýhradního užívání	104,19
Celkem	740,92

## Příloha č. 3 – Technický paušál

**Stanovení paušální úhrady spotřeby elektrické energie, vodného, stočného a tepla**  
- Česká pošta, s.p., M. Tyrše 1499/4, 792 01 Bruntál

**Elektrická energie**

pořadové č.	druh zařízení	počet (ks)	dobu využití (hod.)	počet dnů (rok)	příkon (W)	spotřeba (kWh/rok)
<b>Prostory 1</b>						
1	Osvětlení - zářivkové trubice	180	4,00	280	40,0	8 064
2	Osvětlení - žárovky	44	4,00	280	60,0	2 957
3	PC sestava	16	5,00	280	100,0	2 240
4	Tiskárna	17	5,00	280	300,0	7 140
5	varná konvice	4	0,25	280	2 000,0	560
6	lednice	2	24,00	365	120,0	2 102
7	mikrovlnná trouba + kávovar	3	0,25	280	1 000,0	210
8	digitální váha + počítačka bankovek	13	5,00	280	70,0	1 274
9	Switch	3	24,00	365	250,0	6 570
10	vyvolávací systém	1	10,00	280	250,0	700
<b>Celkem za Prostory1</b>						<b>31 817</b> kWh/rok
<b>Prostory 2</b>						
1	Osvětlení - zářivkové trubice	90	4,00	252	40,0	3 629
2	PC sestava	4	8,00	252	100,0	806
3	Tiskárna	4	2,00	252	300,0	605
4	varná konvice	3	0,25	252	2 000,0	378
5	lednice	1	24,00	365	120,0	1 051
<b>Celkem za Prostory2</b>						<b>6 469</b> kWh/rok
<b>Spotřeba celkem za rok v kWh - Předmět nájmu</b>						<b>38 286</b> kWh/rok

<b>Vodné + stočné</b>	spotřeba m <sup>3</sup> /rok
Vyhláška č. 428/2001 Sb. - Příloha č. 12 SMĚRNÁ ČÍSLA ROČNÍ POTŘEBY VODY, část II. Veřejné budovy, kancelářské budovy, na jednoho zaměstnance, položka 5. v budově s umyvadly, WC a tekoucí teplou vodou.	
<b>Vodné: 14 m<sup>3</sup> x 17 osob</b>	<b>238</b> m <sup>3</sup>
<b>Stočné: 14 m<sup>3</sup> x 17 osob</b>	<b>238</b> m <sup>3</sup>

<b>Vytápění - teplo</b>	spotřeba %/rok
Celková otopná plocha budovy	<b>1 940,56</b> m <sup>2</sup>
<b>Započtená plocha vytápěných Prostor</b>	<b>636,73</b> m <sup>2</sup>
	tj. <b>32,81</b> %

Vyhotovila: J. Absolonová/telefon: 954 400 340