

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

2025/...

...

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

a

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: **Martinou Ivanovou, ředitel divize pobočkové sítě**
zapsán v obchodním rejstříku: Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 102639446/0300
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., oddělení nájemní smlouvy PS, Mojžírovo náměstí 2919/22, Královo Pole, 612 00 Brno
adresa pro zasílání daňových dokladů (faktur): Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1
(dále jen „**Nájemce**“)

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

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

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel se stane na základě kupní smlouvy, jež byla uzavřena současně s touto Nájemní smlouvou mezi ním jako kupujícím a Nájemcem jako prodávajícím (dále jen „**Kupní smlouva**“) vlastníkem budovy č. p. 1945, jež je součástí pozemku parc. č. st. 1871 v k.ú. Břeclav, obec Břeclav (dále jen jako „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Budova se nachází na adrese: Břetislavova 1945/1, Břeclav, PSČ: 690 02.

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 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 Budovy o celkové výměře 1.767,79 m².

(dále tyto prostory společně jako „**Předmět nájmu**“).

Smluvní strany výslovně prohlašují, že součástí Prostor je i prostor pro umístění bankomatu v místnosti č. 145 (chodba).

V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn dále nevýhradně užívat i společné prostory nacházející se v 1.PP, 1.NP a 2.NP Budovy o celkové výměře 324,78 m², to vše za účelem přístupu do/k Předmětu nájmu.

(dále tyto prostory jako „**Společné prostory**“).

Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Společných prostor 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 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 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:

- 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 15 kalendářních 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. a) Nájemní smlouvy je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč**, která je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě;
- b) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu založeného touto Nájemní smlouvou;
- c) zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
- d) umožnit Nájemci využívat veškerá společná média;
- e) udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Nájemní smlouvy;
- f) provádět veškeré opravy s výjimkou těch, které dle této Nájemní smlouvy provádí Nájemce;
- 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 Kotelny.

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, mísících baterií, ohřivačů vody, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy nebo výměny radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto odst. 2.2 písm. b) Nájemní smlouvy.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto odst. 2.2 písm. b) Nájemní smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Podle výše nákladu se za drobné opravy a běžnou údržbu považují další opravy a další údržba Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny odst. 2.2 písm. b) Nájemní smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne **částku 5.000,- Kč** a jestliže součet již vynaložených nákladů na opravy a údržbu nepřesáhl v kalendářním roce částku ve **výši 50.000,- 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 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 nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno a bude-li provedení a dokončení takové opravy Pronajímateli trvat déle než 1 (jeden) měsíc (dále jen „**Nezbytná oprava**“), zavazuje se Pronajímatel v této souvislosti dočasně poskytnout Nájemci k užívání náhradní prostory, které budou veřejnoprávně způsobilé ke smlouvenému účelu užívání ve smyslu této Nájemní smlouvy a budou ve standardu odpovídajícímu stávajícímu Předmětu nájmu, a to i ve vztahu k jeho vybavení (dále jen jako „**Náhradní prostory**“) s tím, že tyto Náhradní prostory budou o výměře

minimálně 900 m² 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 nejmeně 12 (dvanáct) měsíců před zahájením realizace Nezbytné opravy, je-li to vzhledem k charakteru Nezbytné opravy možné, vždy však nejmeně 6 (šest) 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 90 (devadesáti) 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 90 (devadesát) 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. Nájemce se přestěhuje opětovně do Předmětu nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od provedení Nezbytných oprav, a to na náklady Pronajímatele. Provedením Nezbytných oprav se rozumí vydání, resp. nabytí právní moci veřejnoprávního povolení umožňujícího užívání Budovy, resp. Předmětu nájmu s tím, že ze strany Pronajímatele musí být zachována veřejnoprávní způsobilost Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy pro jeho užívání k účelu sjednanému touto Nájemní smlouvou. Jestliže nebude vydáváno (právními předpisy požadováno) žádné veřejnoprávní povolení k užívání, rozumí se provedením Nezbytných oprav den podpisu předávacího protokolu mezi zhotovitelem prací a jejich objednatelem (Pronajímatelem, popř. osobou 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.

- 2.7. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s podnájmem části Předmětu nájmu společnosti Československá obchodní banka, a.s., IČO 000 01 350, se sídlem Praha 5 Radlická 333/150, 150 57, pro účely umístění bankomatu a jeho užívání veřejností, k čemuž mu Pronajímatel tímto uděluje souhlas.

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

- 3.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu o celkové výměře 1.767,79 m² činí **1.995.835,- Kč/rok, tj. 498.959,- Kč/čtvrtletně**.

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

- za poměrnou část kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude poměrná část nájemného Nájemcem uhrazena do 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy;
- počínaje čtvrtletím následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5. Nájemní smlouvy, bude nájemné Nájemcem hrazeno do 21 (dvacet jedna) dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí.

Varianta II (Pronajímatel je plátcem DPH): Nájemné za užívání Předmětu nájmu je uvedeno bez DPH:

- a) k částce nájemného bude k němu připočtena DPH v zákonné výši.
- b) nájemné je osvobozeno od DPH

Nájemné včetně DPH bude Nájemcem hrazeno čtvrtletně na základě faktur - daňových dokladů vystavených Pronajímatelem se splatností 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu, a to:

- na poměrnou část nájemného za část kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad nejdéle do deseti (10) pracovních dnů od data protokolárního převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 Nájemní smlouvy (datum uskutečnění zdanitelného plnění) s termínem splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu;
- počínaje čtvrtletím, následujícím po kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k protokolárnímu převzetí Předmětu nájmu dle odst. 1.5 Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad nejdéle do deseti (10) pracovních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí s termínem splatnosti 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu.

- 3.3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat **vytápění Předmětu nájmu** z kotelny Budovy. Cena za vytápění bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby. Cena za vytápění Předmětu nájmu bude Nájemci účtována na základě procentuálního podílu ve **výši 27,00 %** ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí **1.701,34 m²** k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí **6.286,52 m²**.

Okomentoval(a): [IF1]: Pronajímatel vybere jednu variantu.

- 3.4. **Dodávka vody a odvod odpadních vod do/z Předmětu nájmu** bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod odpadních vod (stočné) bude hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Pronajímatel se zavazuje zřídit pro Předmět nájmu podružná měřidla spotřeby vody, a to nejpozději do 6 (šesti) 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 m^3 x jednotková cena za m^3 (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná prvotním dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v m^3). Do doby instalace podružných měřidel spotřeby vody bude spotřeba vody účtována na základě normované spotřeby, která činí $14 \text{ m}^3/\text{rok}$ na jednu osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 428/2001 Sb.**“), a jednotkové ceny vodného a stočného. Pronajímatel je oprávněn normovanou spotřebu na jednu osobu jednostranně snížit, avšak povinen je k tomu vždy v případě, že dojde ke snížení hodnoty normované spotřeby na jednu osobu ve vyhlášce č. 428/2001 Sb. nebo v jiném obecně závazném právním předpise. V Předmětu nájmu se bude pohybovat **67 osob Nájemce**, nebo jiný počet osob, který Nájemce pronajímateli písemně oznámí doporučeným dopisem.
- 3.5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku **elektrické energie do Předmětu nájmu**. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů nebude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby. Pronajímatel se zavazuje zřídit pro Předmět nájmu podružná měřidla spotřeby elektrické energie, a to nejpozději do 6 (šesti) 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 bude Nájemce hradit cenu elektrické energie na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu. Technický paušál je uveden v příloze č. 2 této Nájemní smlouvy. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce má povinnost oznamovat písemně změny ve vybavení Předmětu nájmu Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené. Na základě změny ve vybavení Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit technický paušál. Úhradu technického paušálu oznámí Pronajímatel vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový technický paušál.
- 3.6. **Varianta I (Pronajímatel není plátcem DPH):** Nájemce uhradí cenu za vytápění a ohřev vody, 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.

- 3.7. Nájemce bude hradit likvidaci a odvoz odpadů na základě vlastní smlouvy uzavřené s prvotním dodavatelem této služby.
- 3.8. Nájemce si bude zajišťovat **úklid Předmětu nájmu** vlastním dodavatelem.
- 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 prodlení 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 3 (tří) kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**
- 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 neuhrzení 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): [MP2]: 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 30.5.2033.

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.

Okomentoval(a): [MP3]: bude se odvíjet od data prodeje, k nejbližšímu konci měsíce po prodeji, v trvání 8 let

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

- a) uplynutím sjednané doby nájmu;
- b) písemnou výpovědí Pronajímatele, porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku, pokud takové porušení Nájemce nenapraví ani do 1 (jednoho) měsíce od doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení. Výpovědní doba v těchto případech činí 12 (dvanáct) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
- c) 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 6 (šest) 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 30.9.2025 nebo společně se zánikem Kupní smlouvy (podle toho, který okamžik nastane dříve).

Okomentoval(a): [MP4]: v případě pozdějšího prodeje bude termín posunut

5. Technické zhodnocení a stavební práce

- 5.1. Úpravy přestavby a/nebo jiné stavební úpravy Předmětu nájmu (dále jen „Úpravy“) mohou být Nájemcem prováděny jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Náklady s tím spojené hradí Nájemce. Pokud Úpravami provedenými na náklad Nájemce dojde k technickému zhodnocení Předmětu nájmu, zavazuje se Pronajímatel smluvně povolit Nájemci odepisování tohoto technického zhodnocení ve smyslu ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje o této skutečnosti uzavřít písemnou Smlouvu o odepisování technického zhodnocení provedeného Nájemcem ve znění přílohy č. 3 této Nájemní smlouvy. Ustanovení tohoto odst. 5.1 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 ohledně schválených stavebních úprav 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.

- 5.2. 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 prostor pro listovní dodejnu a administrativní pracoviště v celkové předpokládané hodnotě 2.030.000,- Kč (tato hodnota může být navýšena);
 - úpravy CCTV, PZTZ, rozšíření sítě LAN, montáž a demontáž aktivních prvků v celkové předpokládané hodnotě 370.000,- Kč (tato hodnota může být navýšena).
- (dále jen “Schválené úpravy”)
- 5.3. Předpokládaná výše těchto nákladů na Schválené úpravy činí 2.400.000,- 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. 3. 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.
- 5.4. V souvislosti s prováděním Schválených úprav umožní Pronajímatel Nájemci přístup do prostor Předmětu nevýhradního užívání/Místností 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.
- 5.5. Po dokončení Schválených úprav uzavřou smluvní strany dodatek k této Nájemní smlouvě, na jehož základě bude Pronajímateli Nájemcem navržena:
- 5.6. a) část Předmětu nájmu nacházející se v 1. PP, 1.NP a 2.NP Budovy.

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. 4 této Nájemní smlouvy.

- 5.7. V případě ukončení Nájemní smlouvy před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení Pronajímatel uhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení vč. DPH.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Nájemní smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 1 (slovy: jeden) stejnopis a Nájemce obdrží 1 (slovy: jeden) stejnopis.
- 6.10. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Nájemní smlouvě měly rovné postavení a žádá z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujíší, 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.
- 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, Mojžírovo náměstí 2919/22, Královo Pole,
612 00 Brno
- 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 – Technický paušál

Příloha č. 3 - Smlouva o odepisování technického zhodnocení - vzor

Příloha č. 4 - Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání po provedení Schválených úprav (technického zhodnocení)

V xxxxxxxx dne:

V Praze dne:

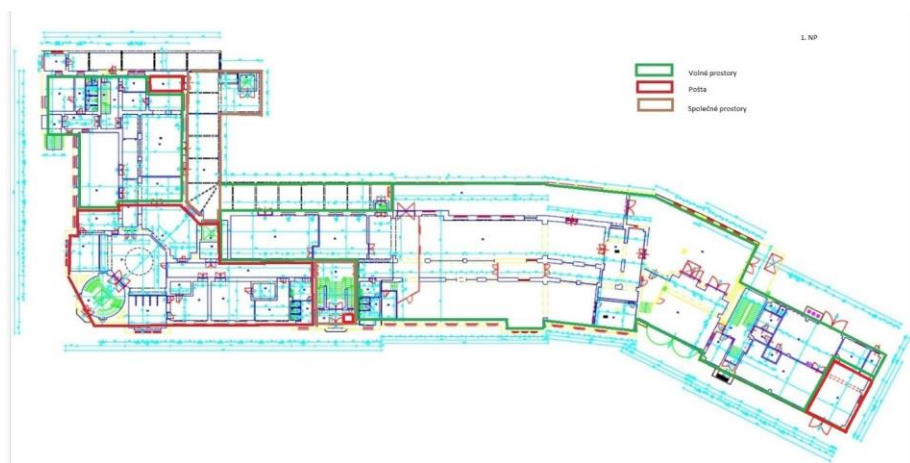
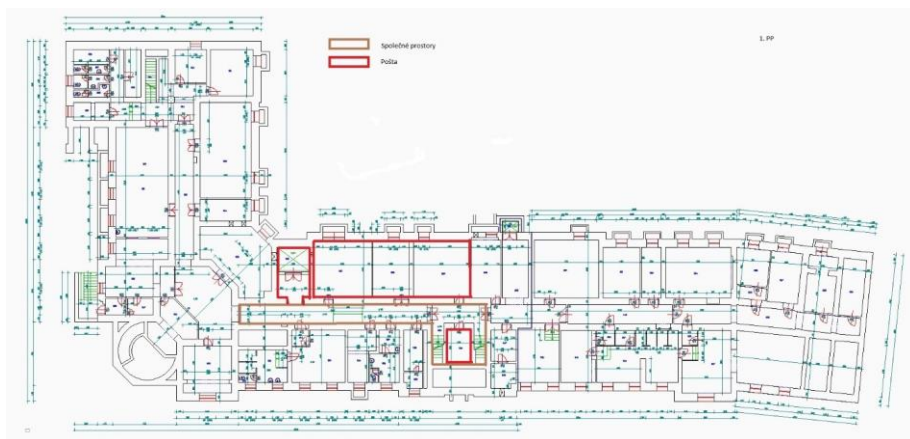
Pronajímatel:

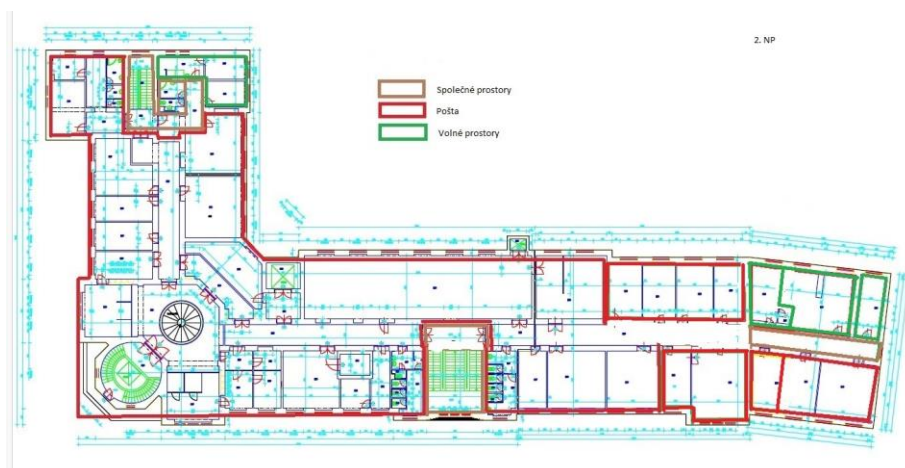
Nájemce:

...
...
...

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

Příloha č. 1 Grafické znázornění Předmětu nájmu





Příloha č. 1 - Specifikace Předmětu nájmu

Označení	Druh využití nájem. jednotky	Číslo místnosti	Podlaží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita v m2
Břeclav, Břetislavova 1945/1					
Sklad	Ostatní nebytové prostory	112	1NP	Přízemí	12,4000
Kancelář	Nebytové prostory	119	1NP	Přízemí	22,1000
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	123	1NP	Přízemí	51,2900
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	124	1NP	Přízemí	23,6500
Hala pro veřejnost	Provozní prostory pošty	126	1NP	Přízemí	73,9300
Schodiště	Sdílené prostory	127	1NP	Přízemí	34,1700
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	128	1NP	Přízemí	28,1200
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	129	1NP	Přízemí	27,4500
Sklad	Ostatní nebytové prostory	130	1NP	Přízemí	6,1000
Pokladna	Provozní prostory pošty	131	1NP	Přízemí	37,7200
Trezor	Provozní prostory pošty	132	1NP	Přízemí	7,5100
Kancelář	Nebytové prostory	133	1NP	Přízemí	21,7300
Koupelna	Sociální prostory	141	1NP	Přízemí	10,4000
WC, umývárna	Sociální prostory	142	1NP	Přízemí	8,1100
Toaleta	Sociální prostory	143	1NP	Přízemí	1,3500
Toaleta	Sociální prostory	144	1NP	Přízemí	1,3500
Výtah	Sdílené prostory	030	1PP	1. suterén	9,9800
Sklad tiskopisů	Ostatní nebytové prostory	031	1PP	1. suterén	40,7800
Technická místnost	Technické prostory	032	1PP	1. suterén	25,6200
Technická místnost	Technické prostory	033	1PP	1. suterén	40,3500
Technická místnost	Technické prostory	035	1PP	1. suterén	10,5200
Kuchyňka	Sociální prostory	201	2NP	1. patro	8,6700
Šatna	Sociální prostory	202	2NP	1. patro	19,9500
Chodba	Sdílené prostory	203	2NP	1. patro	21,5600
WC, umývárna	Sociální prostory	204	2NP	1. patro	5,3800
WC, umývárna	Sociální prostory	205	2NP	1. patro	2,5800
Toaleta	Sociální prostory	206	2NP	1. patro	1,6000
Kancelář	Nebytové prostory	210	2NP	1. patro	35,7400
Chodba	Sdílené prostory	216	2NP	1. patro	40,7600
Kancelář vedoucí	Nebytové prostory	217	2NP	1. patro	30,5800
Kancelář	Nebytové prostory	218	2NP	1. patro	16,5000
Kancelář	Nebytové prostory	219	2NP	1. patro	18,6700
Sklad	Ostatní nebytové prostory	220	2NP	1. patro	18,5200
Kancelář	Nebytové prostory	221	2NP	1. patro	39,3700
Serverovna	Technické prostory	222	2NP	1. patro	28,3900
Chodba	Sdílené prostory	223	2NP	1. patro	19,2000
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	224	2NP	1. patro	28,1100
Hala pro veřejnost	Provozní prostory pošty	225	2NP	1. patro	57,5600
Schodiště	Sdílené prostory	226	2NP	1. patro	33,2200
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	227	2NP	1. patro	27,9500
Šatna	Sociální prostory	228	2NP	1. patro	12,4200
Pokladna	Provozní prostory pošty	229	2NP	1. patro	11,7300
Chodba	Sdílené prostory	230	2NP	1. patro	7,3000
Chodba	Sdílené prostory	231	2NP	1. patro	6,5200
Chodba	Sdílené prostory	232	2NP	1. patro	47,8000

Pokladna	Provozní prostory pošty	233	2NP	1. patro	36,9200
Trezor	Provozní prostory pošty	234	2NP	1. patro	7,6000
Šatna	Sociální prostory	235	2NP	1. patro	9,8100
Kuchyňka	Sociální prostory	236	2NP	1. patro	12,8300
Koupelna	Sociální prostory	237	2NP	1. patro	6,5400
Toaleta	Sociální prostory	238	2NP	1. patro	1,2400
Toaleta	Sociální prostory	239	2NP	1. patro	10,0200
Toaleta	Sociální prostory	240	2NP	1. patro	1,3500
Toaleta	Sociální prostory	241	2NP	1. patro	1,5800
Chodba	Sdílené prostory	243	2NP	1. patro	11,5100
Výtah	Sdílené prostory	244	2NP	1. patro	10,0700
Sál doručovatelů	Provozní prostory pošty	245	2NP	1. patro	165,7800
Výtah	Sdílené prostory	246	2NP	1. patro	2,2400
WC, umývárna	Sociální prostory	247	2NP	1. patro	7,5000
WC, umývárna	Sociální prostory	248	2NP	1. patro	9,4200
Toaleta	Sociální prostory	249	2NP	1. patro	1,3900
Toaleta	Sociální prostory	250	2NP	1. patro	1,3900
Chodba	Sdílené prostory	251	2NP	1. patro	12,2800
Kancelář	Nebytové prostory	252	2NP	1. patro	22,2900
Kancelář	Nebytové prostory	253	2NP	1. patro	20,9000
Kancelář	Nebytové prostory	254	2NP	1. patro	23,2700
Šatna	Sociální prostory	255	2NP	1. patro	19,6600
Sklad	Ostatní nebytové prostory	260	2NP	1. patro	35,5200
Kancelář	Nebytové prostory	261	2NP	1. patro	19,8400
Kancelář	Nebytové prostory	262	2NP	1. patro	24,1700
Sklad	Ostatní nebytové prostory	263	2NP	1. patro	41,7100
Kancelář	Nebytové prostory	264	2NP	1. patro	20,0400
Kancelář	Nebytové prostory	265	2NP	1. patro	34
Kancelář	Nebytové prostory	266	2NP	1. patro	37,6300
Kuchyňka	Sociální prostory	267	2NP	1. patro	18,3500
Chodba	Sdílené prostory	268	2NP	1. patro	39,7800
Chodba (bankomat)	Sdílené prostory	145	1NP	Přízemí	13,4900
Garáž	Ostatní nebytové prostory	173	1NP	Přízemí	52,9600
Celkem					1 767,7900

*místnost č. 268 o rozloze 79,57 m2 je rozdělena na polovinu, 1/2 je pouze pošty, 1/2 je společná

Příloha č. 1 - Specifikace Společných prostor/nevýhradního užívání

Příloha č. 1 - Specifikace Společných prostor/nevýhradního užívání

Označení	Druh využití nájem.jednotky	Číslo místnosti	Krát.označ.podlaží	Dlouhé označení poschodí	m2
Chodba	Sdílené prostory	108	1NP	Přízemí	15,7200
Schodiště	Sdílené prostory	109	1NP	Přízemí	6,7200
Chodba	Sdílené prostory	012	1PP	1. suterén	130,8600
Schodiště	Sdílené prostory	034	1PP	1. suterén	24,3600
Schodiště	Sdílené prostory	207	2NP	1. patro	14,9600
Chodba	Sdílené prostory	208	2NP	1. patro	8,9200
Chodba	Sdílené prostory	209	2NP	1. patro	18,4300
Koupelna	Sociální prostory	214	2NP	1. patro	5,4200
Toaleta	Sociální prostory	215	2NP	1. patro	2,6800
Schodiště	Sdílené prostory	242	2NP	1. patro	56,9300
Chodba	Sdílené prostory	268	2NP	1. patro	39,7800
Celkem					324,7800

*místnost č. 268 o rozloze 79,57 m2 je rozdělena na polovinu, 1/2 je pouze pošty, 1/2 je společná

Příloha č. 2 - Technický paušál

Stanovení paušální úhrady spotřeby el. energie
- Česká pošta, s.p. pošta Břeclav 2

poř.č.	druh zařízení	počet (ks)	dobu využití (hod.)	počet dnů (rok)	příkon (W)	spotřeba (kWh/rok)
1	Osvětlení - zářivkové těleso	326	6,00	303	36,0	21 336
2	Osvětlení - zářivkové těleso	56	6,00	303	56,0	5 701
3	Osvětlení - led žárovka	5	6,00	303	8,0	73
4	Osvětlení - led žárovka	10	6,00	303	12,0	218
5	Osvětlení - led žárovka	67	6,00	303	18,0	2 193
6	Osvětlení - led žárovka	12	6,00	303	46,0	1 004
7	Osvětlení - led žárovka	9	6,00	303	60,0	982
2	multifunkční zařízení	11	8,00	303	80,0	2 133
3	Tiskárna pošta	41	3,00	303	200,0	7 454
4	Počítač	38	8,00	303	200,0	18 422
5	varná konvice	8	0,50	303	1 500,0	1 818
6	lednice	3	24,00	365	130,0	3 416
7	mikrovlnná trouba, kávovar	4	1,00	303	1 200,0	1 454
8	notebook	5	8,00	303	70,0	848
9	Server	2	24,00	365	160,0	2 803
10	klimatizace	1	8,00	60	1 500,0	720
11	stolní telefon	23	8,00	303	50,0	2 788
12	váha	10	8,00	303	90,0	2 182
13	monitor	42	8,00	303	25,0	2 545
14	snímač čárového kódu	33	8,00	303	60,0	4 800
15	snímač karet	7	8,00	303	25,0	424
16	zákaznický display	7	8,00	303	140,0	2 376
17	UPS server	2	24,00	365	400,0	7 008
18	Trezor	2	24,00	365	350,0	6 132
19	data Swich	10	8,00	303	400,0	9 696
20	výtah	3	2,00	303	50,0	91
21	vysílač	1	24,00	365	46,0	403
Spotřeba celkem za rok v kWh						109 019
Měsíční spotřeba cca						9 085

Příloha č. 3 – Smlouva o odepisování technického zhodnocení - vzor

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: CZ 47114983

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. st. 1871, jehož součástí je budova č.p. 1945 (dále jen „**Budova**“), vše v k.ú. Břeclav, obci Břeclav, jak je zapsáno pro výše uvedené katastrální území v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav.
- 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, před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy, Pronajímatel uhradí Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení vč. DPH.

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:

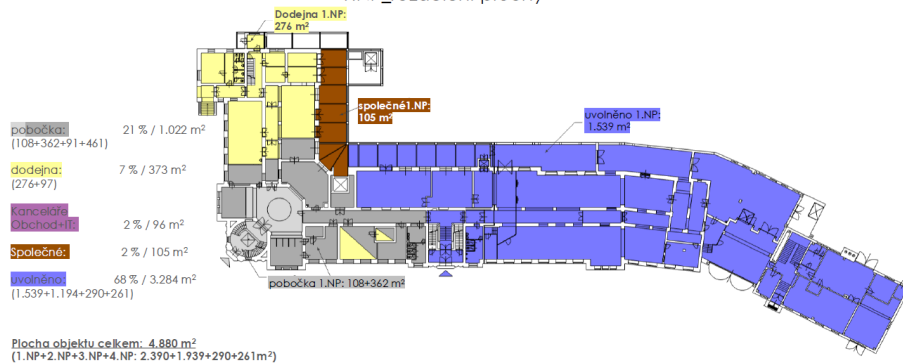
.....

.....

Příloha č. 4 – Specifikace a grafické znázornění umístění Předmětu nájmu a Předmětu nevýhradního užívání po provedení Schválených úprav (technického zhodnocení)

Břeclav 2 - Břetislavova:

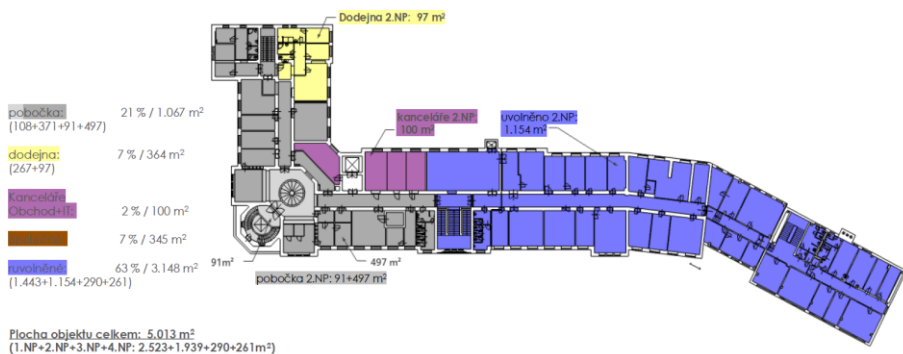
1.NP_rozdělení-plochy



PLOCHY / dispozice: pobočka + dodejna + ostatní

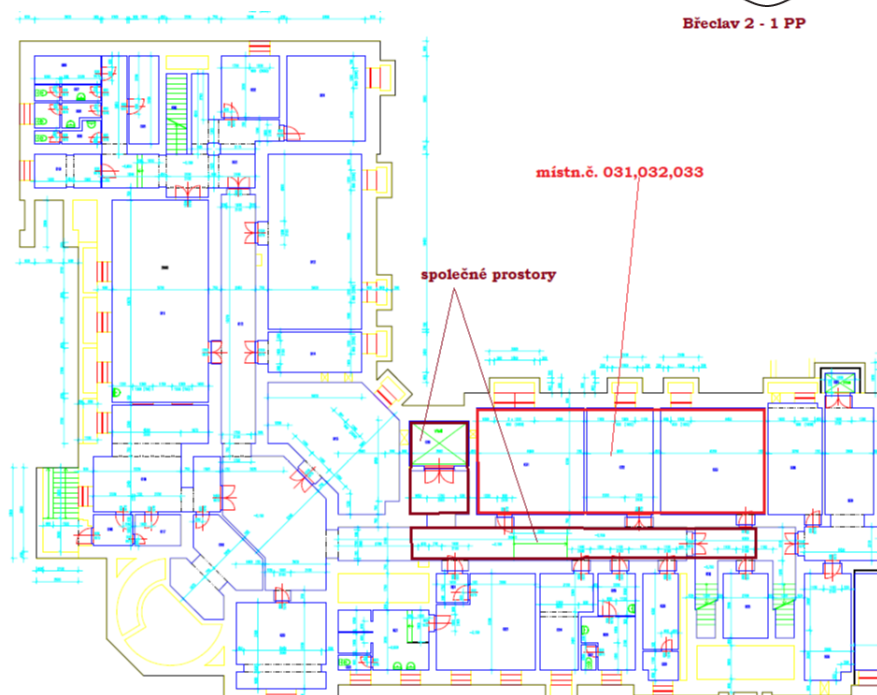


2.NP_rozdělení-plochy



PLOCHY / dispozice: pobočka + dodejna + ostatní





Předmět nájmu po dokončení úprav

Označení	Druh využití nájem. jednotky	Číslo místnosti	Ozn. podlaží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita m2
Kancelář	Nebytové prostory	101	1NP	Přízemí	22,4700
Chodba	Sdílené prostory	102	1NP	Přízemí	9,0700
WC, umývárna	Sociální prostory	103	1NP	Přízemí	3,8400
Toaleta	Sociální prostory	104	1NP	Přízemí	1,2700
WC, umývárna	Sociální prostory	105	1NP	Přízemí	4,0900
Chodba	Sdílené prostory	106	1NP	Přízemí	11,6500
Schodiště	Sdílené prostory	107	1NP	Přízemí	12,9700
Chodba	Sdílené prostory	108	1NP	Přízemí	15,7200
Schodiště	Sdílené prostory	109	1NP	Přízemí	6,7200
Sklad	Ostatní nebytové prostory	110	1NP	Přízemí	9,9100
Sklad	Ostatní nebytové prostory	111	1NP	Přízemí	9,7000
Sklad	Ostatní nebytové prostory	112	1NP	Přízemí	12,4000
Třídírna zásilek	Provozní prostory pošty	113	1NP	Přízemí	80,6000
Třídírna zásilek	Provozní prostory pošty	118	1NP	Přízemí	66,6700
Kancelář	Nebytové prostory	119	1NP	Přízemí	22,1000
Sklad	Ostatní nebytové prostory	120	1NP	Přízemí	10

Sklad balíků	Ostatní nebytové prostory	121	1NP	Přízemí	31,5000
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	123	1NP	Přízemí	51,2900
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	124	1NP	Přízemí	23,6500
Hala pro veřejnost	Provozní prostory pošty	126	1NP	Přízemí	73,9300
Schodiště	Sdílené prostory	127	1NP	Přízemí	34,1700
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	128	1NP	Přízemí	28,1200
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	129	1NP	Přízemí	27,4500
Sklad	Ostatní nebytové prostory	130	1NP	Přízemí	6,1000
Pokladna	Provozní prostory pošty	131	1NP	Přízemí	37,7200
Trezor	Provozní prostory pošty	132	1NP	Přízemí	7,5100
Kancelář	Nebytové prostory	133	1NP	Přízemí	21,7300
Chodba	Sdílené prostory	135	1NP	Přízemí	47,3400
Chodba	Sdílené prostory	136	1NP	Přízemí	13,9300
Koupelna	Sociální prostory	141	1NP	Přízemí	10,4000
WC, umývárna	Sociální prostory	142	1NP	Přízemí	8,1100
Toaleta	Sociální prostory	143	1NP	Přízemí	1,3500
Toaleta	Sociální prostory	144	1NP	Přízemí	1,3500
Kuchyňka	Sociální prostory	201	2NP	1. patro	8,6700
Šatna	Sociální prostory	202	2NP	1. patro	19,9500
Chodba	Sdílené prostory	203	2NP	1. patro	21,5600
WC, umývárna	Sociální prostory	204	2NP	1. patro	5,3800
WC, umývárna	Sociální prostory	205	2NP	1. patro	2,5800
Toaleta	Sociální prostory	206	2NP	1. patro	1,6000
Schodiště	Sdílené prostory	207	2NP	1. patro	14,9600
Chodba	Sdílené prostory	208	2NP	1. patro	8,9200
Chodba	Sdílené prostory	209	2NP	1. patro	18,4300
Kancelář	Nebytové prostory	210	2NP	1. patro	35,7400
Šatna	Sociální prostory	211	2NP	1. patro	11,6800
Šatna	Sociální prostory	212	2NP	1. patro	10,7300
WC, umývárna	Sociální prostory	213	2NP	1. patro	12,0500
Koupelna	Sociální prostory	214	2NP	1. patro	5,4200
Toaleta	Sociální prostory	215	2NP	1. patro	2,6800
Chodba	Sdílené prostory	216	2NP	1. patro	40,7600
Kancelář vedoucí	Nebytové prostory	217	2NP	1. patro	30,5800
Kancelář	Nebytové prostory	218	2NP	1. patro	16,5000
Kancelář	Nebytové prostory	219	2NP	1. patro	18,6700
Sklad	Ostatní nebytové prostory	220	2NP	1. patro	18,5200
Kancelář	Nebytové prostory	221	2NP	1. patro	39,3700
Serverovna	Technické prostory	222	2NP	1. patro	28,3900
Chodba	Sdílené prostory	223	2NP	1. patro	19,2000
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	224	2NP	1. patro	28,1100
Hala pro veřejnost	Provozní prostory pošty	225	2NP	1. patro	57,5600
Schodiště	Sdílené prostory	226	2NP	1. patro	33,2200
Prostor přepážek	Provozní prostory pošty	227	2NP	1. patro	27,9500
Šatna	Sociální prostory	228	2NP	1. patro	12,4200
Pokladna	Provozní prostory pošty	229	2NP	1. patro	11,7300
Chodba	Sdílené prostory	230	2NP	1. patro	7,3000
Chodba	Sdílené prostory	231	2NP	1. patro	6,5200
Chodba	Sdílené prostory	232	2NP	1. patro	47,8000
Pokladna	Provozní prostory pošty	233	2NP	1. patro	36,9200

Trezor	Provozní prostory pošty	234	2NP	1. patro	7,6000
Šatna	Sociální prostory	235	2NP	1. patro	9,8100
Kuchyňka	Sociální prostory	236	2NP	1. patro	12,8300
Koupelna	Sociální prostory	237	2NP	1. patro	6,5400
Toaleta	Sociální prostory	238	2NP	1. patro	1,2400
Toaleta	Sociální prostory	239	2NP	1. patro	10,0200
Toaleta	Sociální prostory	240	2NP	1. patro	1,3500
Toaleta	Sociální prostory	241	2NP	1. patro	1,5800
Schodiště	Sdílené prostory	242	2NP	1. patro	56,9300
Chodba	Sdílené prostory	243	2NP	1. patro	11,5100
Výtah	Sdílené prostory	244	2NP	1. patro	10,0700
Sál doručovatelů	budoucí administrativa	245	2NP	1. patro	72,0000
Sklad tiskopisů	Ostatní nebytové prostory	031	1PP	1. suterén	40,7800
Technická místnost	Technické prostory	032	1PP	1. suterén	25,6200
Technická místnost	Technické prostory	033	1PP	1. suterén	40,3500
Chodba (bankomat)	Sdílené prostory	145	1NP	Přízemí	13,4900
Celkem					1 708,4200

Nevýhradní užívání po dokončení úprav

Označení	Druh využití nájem. jednotky	Číslo místnosti	Ozn. podlaží	Dlouhé označení poschodí	Kapacita m2
Chodba	Sdílené prostory	158	1NP	Přízemí	105,0000
Výtah	Sdílené prostory	030	1PP	1. suterén	9,9800
Schodiště	Sdílené prostory	034	1PP	1. suterén	24,3600
Celkem					139,3400