01/01/1 NAJ 1 2004

SMLOUVA 2003/1

J031203Poš

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle Zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších platných právních předpisů, uzavřená mezi níže uvedenými stranami:

1) **Bytové družstvo Centrum Havířov**, se sídlem Dlouhá třída 467/13, PSČ: 736 01 Havířov - Město, zapsané v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, v oddíle Dr, vložka 312, jehož jménem jednají

[redacted]

IČO: 47677228

dále jen pronajímatel

a

2) **07. Česká pošta**, státní podnik, Praha 3, Olšanská 38/9, odštěpný závod Severní Morava, Ostrava, Poštovní 1368, PSČ: 728 60, zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565.
IČO : 47114983 DIČ : 003-47114983
jehož jménem jedná [redacted]
zástupce: [redacted]
702 15 Ostrava (adresa pro doručování).

dále jen nájemce

1. Vlastnictví k nemovitosti

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, budovy na adrese Dlouhá třída č.p. 464/7a Havířov - Město postavené na pozemku par.č. 1194, 1195, 1198 zapsané mu vlastnicky na LV č. 2517 pro katastrální území Havířov, obec Havířov, okres Karviná dále i jen nemovitost. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s uvedenou nemovitostí disponovat, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Předmět nájmu

2.1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu nebytové prostory v nemovitosti uvedené v odstavci 1.1. a závazek nájemce předmětné nebytové prostory užívat ke sjednanému účelu to je „Provozování poštovních služeb a v
výkon poštovního provozu" v souladu s Výpisem z obchodního rejstříku a platit za jejich užívání nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou a v souladu s vůlí obou smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

2.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti označené 46451 o celkové výměře 1.842,35 m^2, dále jen předmět nájmu, umístěné v suterénu, prvním a druhém nadzemním podlaží a specifikované v příloze č.3.

2.3. Součástí pronájmu je vybavení nebytových prostorů (topení, sociální zařízení, osvětlení, nákladní výtah, přípojky pro telefon atd.).

2.4. Oprávnění nájemce k provozování činnosti tak, jak je dokladováno Výpisem z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl A, vložka 7565, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Nájemné

3.1. Nájemné za nájem ploch specifikovaných v bodě 2.2. se sjednává takto:

a) nájemné za 1 m^2 provozních ploch nebytového prostoru v prvním a druhém nadzemním podlaží a suterénu činí [redacted] Kč/rok/m^2.

b) nájemné za 1 m^2 pomocných ploch nebytového prostoru v prvním a druhém nadzemním podlaží a suterénu v suterénu činí [redacted] Kč/rok/m^2.

Celkově: [redacted] Kč/rok, slovy: [redacted] Kč/rok, t.j. [redacted],- Kč/čtvrtletně.

3.2. Nájemné je splatné takto:

Nájemné je splatné nájemcem v pravidelných čtvrtletních splátkách [redacted] Kč (slovy: [redacted]), vždy do 15. dne druhého kalendářního měsíce v tom čtvrtletí na nějž je nájemné placeno.
Nájemné je splatné na účet pronajímatele č.: [redacted] variabilní symbol [redacted], konstantní symbol 0308. Na uvedený účet jsou splatné i zálohy na služby.

3.3. V případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy na služby, je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu, jež byla pro tento případ sjednána dohodou smluvních stran ve výši [redacted]% z ceny nájmu nebo zálohy na službu za každý den prodlení s jejich úhradou. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

3.4. Mezi účastníky bylo dohodnuto, že pronajímatel je jednostranně oprávněn, po dobu trvání platnosti této smlouvy, provést každoročně úpravu nájemného uvedeného v odstavci 3.1 o procento výše inflace uplynulého kalendářního roku vyhlášené Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného o inflaci je pronajímatel povinen oznámit nájemci do 30. března následujícího roku kterého se inflace týká. Pokud tak pronajímatel neučiní zůstává nájem nezměněn do následujícího roku. Nájemce se zavazuje hradit takto nově stanovené nájemné za období počínaje 1. dubnem toho, kterého kalendářního roku, kterého se provedená úprava nájemného týká. K úpravě nájemného dle tohoto odstavce z důvodu inflace není nutno uzavírat písemný dodatek této smlouvy, stačí oboustranně odsouhlasený nový propočet přílohy č. 3 s označením platnosti.

3.5. Zásahy ze strany pronajímatele do užívání předmětu nájmu nájemcem, které by mohlo způsobit omezení provozu nájemce (stavební úpravy, rekonstrukce, apod.), je pronajímatel povinen odsouhlasit s nájemcem a v případě omezení provozu nájemce dohodnout s nájemcem přiměřenou slevu nájemného. To neplatí, jde-li o zásah vyvolaný příčinou mimo osobu pronajímatele.

4. Cena služeb

4.1. Pronajímatel bude svým jménem zprostředkovávat nájemci dodávku tepla, teplé užitkové vody a studené vody a to za cenu za kterou jsou účtovány jejich dodavateli. Cenu za dodávku tepla, teplé užitkové vody a studené vody je nájemce povinen hradit pronajímateli mimo nájemného.

4.2. Pronajímatel požaduje po nájemci, aby svým jménem uzavřel samostatně smlouvu na dodávku elektro-energie.

4.3. Na dodávku tepla a dodávky vody bude hradit nájemce zálohy podle splátkového kalendáře stanovené v příloze č. 4 této smlouvy, jako předpis úhrady ceny služeb a záloh na ně. Zálohy jsou splatné čtvrtletně k termínu splatnosti nájemného a na účet pronajímatele tak, jak je uvedeno v čl. 3. odstavci 3.2 této smlouvy. Poskytnuté zálohy bude pronajímatelem pravidelně vyúčtovány a to nejméně 1x ročně v závislosti na vyúčtování dodavatelů. Nájemce má právo nahlížet do podkladů pro vyúčtování služeb.
4.4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zajišťuje dodávku tepelné energie pro vytápění a ohřev užitkové vody v souladu se zákony č. 245/1995 Sb., 85/1998 Sb. a 372/2001 Sb.

4.5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že teplo pro vytápění a pro ohřev vody bude rozúčtováno podle podmínek vyplývajících ze zákonů č. 245/1995 Sb., 85/1998 Sb. a 372/2001 Sb. tj. započítané upravené pronajímané plochy tepelným koeficientem. Pro výpočet nákladů na odebranou teplou užitkovou vodu a studenou vodu budou použity údaje vodoměrů.

4.6. Nájemce bere na vědomí, že v případě změny ceny tepla či jiných dodávaných služeb, je pronajímatel oprávněn upravit výši záloh formou písemného předpisu úhrady služeb, kterou se mění příloha č. 4 této smlouvy. Předpis bude stanovován v souladu s platnými úpravami cen služeb prováděných dodavateli. Tyto zálohy se nájemce zavazuje platit v termínech a částkách stanovených předpisem pronajímatelem.

4.7. Pronajímatel jednou ročně provede vyúčtování poskytnutých záloh ve lhůtě do 90-ti dnů poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatelů tepla a studené vody. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek na cenu tepla ve lhůtě do 14 dnů stanovené samostatnou vyúčtovací fakturou pronajímatele. Obdobně se postupuje v případě povinnosti pronajímatele vrátit nájemci případný přeplatek na cenu služeb.

4.8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není plátcem DPH.

5. Trvání nájmu

5.1 Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou od **1. ledna 2004**

5.2 Oba účastníci se dohodli, že nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit jednostranně písemnou výpovědí jednoho z účastníků doručenou druhému účastníku. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníku. Výpovědní lhůta bude oboustranně šest měsíců.

5.3. Platnost smlouvy před uplynutím sjednané doby lze ukončit výpovědí pouze z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/90 Sb. s jedno měsíční výpovědní lhůtou.

5.4. Nájemní poměr lze ukončit také odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele i nájemce z důvodů hrubého porušování povinností uvedených v této smlouvě.

5.5. Nájemní poměr lze ukončit také dohodou smluvních stran.

6. Stavební úpravy

6.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy a opravy trvalého charakteru pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to pouze v jím schváleném rozsahu. Provedení a rozsah konkrétních stavebních úprav prováděných nájemcem bude řešen písemným dodatkem této smlouvy.

6.2. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. zajišťovaných nájemcem za podmínek uvedených v odstavci 6.1. musí nájemce vždy respektovat příslušné obecně závazné předpisy (schválená projektová dokumentace, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod.). K získání potřebných stanovisek a vyjádření je pronajímatel povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

6.3. Stavební úpravy a opravy za podmínek stanovených touto smlouvou bude nájemce provádět na svoje náklady, přičemž je oprávněn v souladu s právními předpisy náklady na tyto úpravy a opravy odepisovat v souladu s úst. § 28 odst. 3 zákona č. 586/92 Sb. v platném znění. Pronajímatel se zavazuje v tomto případě nezvyšovat vstupní cenu pronajatého HMO o investice nájemce. (HMO - hmotný majetek odpisovaný.)

6.4. V případě skončení nájmu převede nájemce zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení pronajaté věci bezplatně na pronajímatele. Zůstatkovou hodnotou technického zhodnocení pronajaté věci se rozumí zůstatková cena dle § 29 odst. 2 z.č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci při podpisu smlouvy o nájmu, prostory budou uvolněné a prázdné. Převzetí předmětu nájmu, včetně popisu jeho stavu, stavů měřidel dodávaných médií, počtu předaných klíčů, případně dokumentace atp., bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší oprávněné osoby pronajímatele i nájemce a každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno vyhotovení protokolu.

7.2. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna proti živelným událostem, pojištění vnitřního zařízení a provozu si zajistí nájemce. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli fotokopii uzavřené pojistné smlouvy do 3 dnů od zahájení činností uvedených v čl. 2.1. této smlouvy.

7.3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách nájemce k provádění údržby nutných oprav či revizí elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí a to po předchozím odsouhlasení termínu návštěvy s nájemcem. Tím není dotčena povinnost nájemce neprodleně informovat pronajímatele o vzniku havarijního stavu vedení a umožnit mu odstranění havárie i v době mimo dobu uvedenou v předchozí větě.

7.4. Zásahy ze strany pronajímatele do užívání předmětu nájmu nájemcem, které by mohlo způsobit omezení provozu nájemce (stavební úpravy, rekonstrukce, apod.), je pronajímatel povinen odsouhlasit s nájemcem a v případě omezení provozu nájemce dohodnout s nájemcem přiměřenou slevu nájemného. To neplatí jde-li o zásah vyvolaný příčinou mimo osobu pronajímatele.

8. Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat nebytové prostory v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

8.2. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory, jejichž nájem je předmětem této smlouvy si prohlédl, že jsou bez zjevných vad a že jsou způsobilé, aby je nájemce po úpravách k tomu uskutečněných v souladu s touto smlouvou užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení odstavce 2.3 této smlouvy. Nájemce se je zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s nimi řádně a v souladu s touto smlouvou.

8.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

8.4. Nájemce je povinen hradit nájemné podle smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých prostor, včetně drobných oprav a běžné údržby. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou podpůrně řídit ust. §§ 5 a 6 vlád. nař. č. 258/1995 Sb. V případě, že vládní nařízení bude novelizováno nebo pozbude platnosti, obě strany se dohodnou na nové definici drobných oprav a běžné údržby.

8.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav.

8.6. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy zejména vyplývající ze zákona č. 237/2000 v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce.

8.7. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v budově pokud znečištění těchto ploch způsobí pracovníci nájemce nebo jeho návštěvníci, nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce a dále po dohodě s ostatními nájemci bude udržovat čistotu společných části vstupních prostor.

8.8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v budově, v němž se nachází předmět nájmu a v sousedících budovách ve vlastnictví pronajímatele.

8.9. Nájemce je oprávněn bezplatně, po dohodě s pronajímatelem, označit vstup do nebytových prostor uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti. Nájemce může bezplatně umísťovat své reklamy do oken pronajatých nebytových prostor, ale to vše pouze v souladu s platným Stavebním zákonem.

8.10. Nájemce se zavazuje po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stavebním úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol, obdobný jak je uvedeno v ust. čl. 7.1. této smlouvy.

9. Ostatní ujednání

9.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že porušení povinností uvedených v bodě 3.2, 3.4, 4.3, 4.6, 8.3, 8.6, 8.8 této smlouvy, bude považováno za podstatné porušení této smlouvy, pro které může účastník, který svou povinnost neporušil, od smlouvy odstoupit písemným oznámením o odstoupení druhému účastníku tak, jak je uvedeno v článku 5.3 této smlouvy.

9.2. Nájemce je povinen přebírat doručované písemnosti na adrese: Česká pošta, státní podnik, odštěpný závod Severní Morava, Obvod Ostrava, Wattova 1046, 702 15 Ostrava. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že ji doručovatel vrátí pro nedoručitelnost. Nájemce je povinen neprodleně pronajímateli oznámit změnu své adresy pro doručování.

10. Závěrečná ustanovení

10.1. Pro veškeré vztahy smluvních stran vyplývajících z této nájemní smlouvy platí zákon č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů, pokud není touto smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.

10.2. Veškeré změny a dodatky této nájemní smlouvy je nutno činit písemně formou dodatků ke smlouvě jako takových označených a číslovaných pořadově. Pro účely doručování jsou rozhodné adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy. Za doručení pro účely této smlouvy se považuje i 10. den po podání

doporučené zásilky na poštu s uvedením rozhodné adresy a zaplaceným poštovným, odmítla-li druhá strana zásilku převzít nebo byla-li zásilky vrácena jako nedoručitelná.

10.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. V tom případě se účastníci smlouvy zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy, ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

10.4. Oboustranným podpisem této smlouvy končí platnost „Smlouvy 96/1 ze dne 29.3.1996" a „Smlouvy 96/1 ze dne 10.1.1996".

10.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nich každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

10.6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojí své podpisy.

V Havířově dne: 15. prosince 2003

Přílohy č.: 1. Výpis z LV č. 2517
2. Výpis z Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565.
3. Platební kalendář nájemného a záloh na teplo.

za pronajímatele:

BYTOVÉ DRUŽSTVO CENTRUM HAVÍŘOV
Dlouhá třída 13/467
736 01 HAVÍŘOV - Město

[redacted]
předseda představenstva

[redacted]
místopředseda představenstva

za nájemce:

ČESKÁ POŠTA, s. p.
OBVOD OSTRAVA
Wattova 1046
702 15 Ostrava

[redacted]
ředitel Obvodu Ostrava

čj. J031203Pš

Příloha č.3

Příloha ke smlouvě č. 2003/1

ze dne 15.12.2003

o nájmu nebytových prostor označených č. 46551 uzavřená v souladu se zněním zákona č. 116/1990 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi: Bytovým družstvem Centrum Havířov, se sídlem Havířov - Město, Dlouhá třída 13/467 a firmou: 07. Česká pošta, státní podnik, Praha 3, Olšanská 38/9, odštěpný závod Severní Morava, Ostrava, Poštovní 1368, PSČ: 728 60, IČ: 47114983, DIČ : 003-47114983

Předmětem přílohy je výpočet a předpis výše plateb za nájem pro 2004 další léta a výpočet záloh za dodávku tepelné energie v roce 2004 a další roky.

Velikostí pronajímaných ploch:

Česká pošta, s.p.

		šířka	délka	plocha
		m	m	m2
1	**Přístavba 1. NP**			
	vrátnice	2,90	2,30	6,67
	kanceláře	6,40	11,70	74,88
	kanceláře	6,40	6,10	39,04
	balírna	10,70	23,80	254,66
	WC	2,80	6,60	18,48
	chodba	1,75	23,95	41,91
	schodiště	3,20	6,80	21,76
	celkem			**457,40**
2	**Přístavba 2. NP**			
	chodby	3,00	7,00	21,00
	chodba	1,75	24,00	42,00
	umýv. a WC	6,50	2,85	18,53
	5 kanceláře	32,50	2,85	92,63
	kancelář	6,50	3,00	19,50
	třídírna	24,00	10,50	252,00
	celkem			**445,65**
3	**Přístavba suterén**			
	chodba	3,00	8,15	24,45
	chodba	1,35	3,50	4,73
	sprchy ž. a WC	3,15	2,75	8,66
	šatna ž.	8,70	9,20	80,04
	šatna m.	9,20	6,00	55,20
	sprchy m. a WC	3,50	6,00	21,00
	dílna údržba	9,80	7,80	76,44
	sklad tiskop.	14,80	6,00	88,80
	celkem			**359,32**
4	**1.NP budova 45a**			
	hala a přepážky	12,70	19,10	242,57
	vstupní hala	7,90	7,62	60,20
	telegraf a telefon	3,60	5,65	20,34
	schody	3,60	5,65	20,34
	podloubí	4,40	2,40	10,56
	podloubí	7,90	2,80	22,12
	celkem			**376,13**
5	**Suterén**			
	kancelář	6,25	4,10	25,63
	dílna	9,75	6,00	58,50
	garáže	19,10	5,75	109,83
	WC	3,30	3,00	9,90
	celkem suterén			**204**
	POŠTA celkem			**1 842,35**