

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

číslo Nájemce 2018/05541, číslo Pronajímatele NS/OMM-0013/2019

**Město Jaroměř**

pod adresou:  
 IČO:  
 DIČ:  
 zastoupeno:  
 bankovní spojení:  
 číslo účtu:  
 dále jen „Pronajímatel“

nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř  
 00272728  
 CZ00272728  
 Josefem Horáčkem, starostou města  
 Komerční banka, a. s.  
 9005-820551/0100

a

**Česká pošta, s.p.**

se sídlem:  
 IČO:  
 DIČ:  
 zastoupen:  
 zapsán v obchodním rejstříku  
 bankovní spojení:  
 číslo účtu:  
 korespondenční adresa:

Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1  
 47114983  
 CZ47114983  
 Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
 Československá obchodní banka, a. s.  
 102639446/0300  
 Česká pošta, s.p., PČ SV – Tým/2, Na Hrádku 105, 532 05  
 Pardubice  
 Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06  
 Ostrava 1

dále jen „Nájemce“

dále 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 „Smlouva“).

**1. Předmět Smlouvy**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 18, která je součástí pozemku parc. č. 45, vše v k. ú. a obci Jaroměř, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod, na listu vlastnictví č.10001 (dále jen „Budova“).
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 1. PP, 1. NP a 2. NP Budovy sestávající z místností:

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra
<u>1.PP</u>		
003	Sklad	3,41m <sup>2</sup>
004	Chodba	16,30 m <sup>2</sup>
005	Sklad	18,46 m <sup>2</sup>
006	Sklad	11,47 m <sup>2</sup>
007	Sklad	6,53 m <sup>2</sup>
008	Sklad	3,84 m <sup>2</sup>
009	Sklad	16,91 m <sup>2</sup>
010	Sklad	10,82 m <sup>2</sup>
011	Sklad	6,95 m <sup>2</sup>

<u>1. NP</u>		
101	Hala pro veřejnost	25,66 m <sup>2</sup>
102	Prostor přepážek	38,28 m <sup>2</sup>
103	Prostor přepážek	4,41 m <sup>2</sup>
104	Kancelář vedoucí pošty	13,86 m <sup>2</sup>
105	Pokladna	19,74 m <sup>2</sup>
106	Pokladna	2,97 m <sup>2</sup>
107	Hala pro veřejnost	16,56 m <sup>2</sup>
108	Prostor přepážek	17,76 m <sup>2</sup>
109	Skład	7,68 m <sup>2</sup>
110	Chodba	11,18 m <sup>2</sup>
111	Skład	4,28 m <sup>2</sup>
112	Skład	5,07 m <sup>2</sup>
113	Šatny přepážky	10,92 m <sup>2</sup>
114	Výpravna	21,06 m <sup>2</sup>
115	Třídění zásilek	22,00 m <sup>2</sup>
116	Skład pokladna	1,04 m <sup>2</sup>
117	WC	4,41 m <sup>2</sup>
118	WC	1,08 m <sup>2</sup>
119	WC	1,08 m <sup>2</sup>
<u>2. NP</u>		
201	Chodba	28,20 m <sup>2</sup>
202	Sál doručovatelů	30,36 m <sup>2</sup>
203	WC	3,86 m <sup>2</sup>
204	WC	1,20 m <sup>2</sup>
206	Kancelář vedoucí dodejny	14,52 m <sup>2</sup>
207	Skład	9,24 m <sup>2</sup>
208	Sál doručovatelů	28,75 m <sup>2</sup>
209	Šatny	17,95 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>		<b>457,81 m<sup>2</sup></b>

**(dále jen „Předmět nájmu)**

Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci přístup do místnosti č. 002 v 1. PP z důvodu odečtu energií.

Grafické zobrazení umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem dle bodu 1.4 této Smlouvy.
- 1.4. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňované 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, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti svých provozoven.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

### 2.1. Pronajímatel se zavazuje:

- zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
- zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
- udržovat svým nákladem Předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání;
- provádět veškeré opravy Předmětu nájmu s výjimkou těch, které dle této Smlouvy je povinen provádět Nájemce.

- e) před převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve které se nachází Předmět nájmu, informovat nového vlastníka (zájemce) o existenci nájmu, o všech povinnostech Pronajímatele a právech Nájemce vyplývajících z této Smlouvy a prokazatelně jej seznámit s aktuálním zněním této Smlouvy.
- f) umožnit Nájemci bezúplatně umístění loga Nájemce, poštovní schránky, informačních a reklamních tabulí na stojan před Budovou. Vzhled umístění loga nájemce, informačních a reklamních tabulí na stojanu před Budovou je uveden v Příloze č. 2.

## 2.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Pronajímateli v doprovodu zástupce Nájemce vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, jež bude Nájemci doručeno nejméně 10 dní předem;
- c) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- d) vlastním nákladem zajistit provádění pravidelných revizí spalinové cesty;
- e) 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. Podle věcného vymezení se za drobné opravy a běžnou údržbu považují:
  - I. výměny, opravy a údržba podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - II. běžné opravy a údržba oken,
  - III. výměny, opravy a údržba rolet a žaluzií v Předmětu nájmu,
  - IV. výměny, opravy a údržba dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
  - V. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech a osvětlovacích těles,
  - VI. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
  - VII. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují výměny, opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle na plyn; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu e).

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 písmenu e), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- f) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu zahájit nejpozději do 14 dnů a dokončit bez zbytečného odkladu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- g) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební nebo jiné trvalé změny bez souhlasu Pronajímatele;
- h) technické zhodnocení smí Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele;
- i) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran;
- j) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny.

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

- 3.1. Nájemné je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí 900,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory v 1.NP a 2. NP a 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok v 1. PP, tj. 336.277,- Kč/rok bez DPH za celý Předmět nájmu. K nájemnému bude připočtena sazba daně z přidané hodnoty v zákonné výši v souladu s ustanovením zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.2. Nájemné bude hrazeno ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy vždy čtvrtletně na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu. Daňový doklad (faktura) bude vystaven ke dni DUZP, kterým se pro účely této Smlouvy sjednává 1. den druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jejího vystavení na adresu pro zasílání faktur uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 3.3. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel Nájemci odvod srážkových vod. Nájemce nebude poskytovat Pronajímateli na tuto službu zálohové platby. Podíl nákladů na odvod srážkových vod připadajících na Nájemce bude stanoven podílem pronajaté plochy, která činí 457,81 m<sup>2</sup> k celkové ploše objektu, která činí 749,17 m<sup>2</sup>. Procentuální podíl Nájemce tak činí 61 % celkových nákladů za odvod srážkových vod. Úhradu provede Nájemce na základě Pronajímatelem vystavené a Nájemci zaslané faktury – daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dní od data jejího vystavení. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci fakturu – daňový doklad, na adresu Nájemce pro zasílání faktur uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nejpozději do 3 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení.
- 3.4. Nájemce si hradí spotřebu elektrické energie, plynu, vodného, stočného a náklady na odvoz a likvidaci odpadu na základě vlastních smluv s prvotními dodavateli těchto služeb.
- 3.5. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dané touto Smlouvou řádně a včas v termínech splatnosti. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.

### 4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 28. 2. 2029. Neprojeví-li žádná ze Smluvních stran nejpozději do 6 měsíců před uplynutím sjednané nájemní doby písemnou formou nesouhlas s prodloužením nájemního vztahu založeného touto Smlouvou, prodlužuje se nájemní vztah automaticky do 28. 2. 2034. Po uplynutí doby nájmu sjednané tímto bodem pokračuje nájemní vztah na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí Smluvní strany v souladu s ustanoveními této Smlouvy nebo zákonem;
  - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě.
- 4.3. Smluvní strany mají právo tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Uplatnění výpovědi bez uvedení důvodu je možné až po 28. 2. 2029. Tím není dotčena možnost podání výpovědi z důvodů uvedených v občanském zákoníku i přede dnem 28. 2. 2029. Výpovědní doba je 6 měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- 4.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce užíval Předmět nájmu již v období od 1. 7. 2018 do 28. 2. 2019 a Pronajímateli náleží náhrada za bezesmluvní užívání. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši 223 877,56 Kč bez DPH. K této částce bude připočtena DPH, v zákonné výši. Tato částka představuje úhradu za bezesmluvní užívání Prostor Nájemcem. Nájemce uhradí náhradu na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu, a to

bezhotovostně na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejdříve ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jejího vystavení na adresu pro zaslání faktur uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

Pro úhradu nákladů za odvod srážkových vod v období od 1.7.2018 do 28. 2. 2019 se použije odst. 3.3. této Smlouvy obdobně. Zaplacením částky 223 877,56 Kč plus příslušná sazba DPH a úhrady za odvod srážkových vod včetně DPH budou veškeré nároky Pronajímatele za užívání Předmětu nájmu Nájemcem v období od 1. 7. 2018 do 28. 2. 2019 vypořádány.

## 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 5.2. Tato Smlouva nahrazuje všechny dosavadní nájemní vztahy mezi jejími účastníky k nemovitostem, resp. místnostem obsaženým v této Smlouvě, především pak Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 2. 2000, ve znění pozdějších dodatků.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2311, § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 5.4. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 5.5. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu bez připuštění byť nepatrných odchylek; jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 5.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bezodkladně po uzavření této Smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Pronajímatel bezodkladně informuje Nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této Smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
- 5.7. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li Smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
- 5.8. Smluvní strany prohlašují, že žádná část Smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
- 5.10. Nájemce souhlasí se zveřejněním této Smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 5.11. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Pronajímatele uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje

Pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Pronajímatelem je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Nájemci předává.

Pronajímatelem bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne od 25. 5. 2018 v aktuální verzi dokumentu *Informace o zpracování osobních údajů* dostupném na webových stránkách Nájemce [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).

- 5.12. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevykonatelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vykonatelnost jejich dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této 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 nevykonatelnému ustanovení.
- 5.13. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatelem a Nájemcem obdrží 2 stejnopisy.
- 5.14. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinností nabývá dne 1. 3. 2019 nebo dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle toho, která skutečnost nastane později.
- 5.15. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této 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.
- 5.16. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 23. 1. 2019 usnesením č. 0060-05-2019-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
- 5.17. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 31. 11. 2018 do 17. 12. 2018.
- 5.18. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu
  2. Vzhled označení provozovny

V Jaroměři dne: 16. 2. 2019

V Praze dne: 22. 2. 2019

.....  
Josef  
staro-  
Měst

Za formální správnost a dodržení všech interních postupů a pravidel ČP:

Příloha č. 1



