

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 2019/04336

## Obec Horní Dubenky

pod adresou: Horní Dubenky č.p. 31, 588 52 Horní Dubenky  
IČO: 00285889  
DIČ: CZ00285889  
zastoupena:

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. ú.: 1466033319/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

## Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1  
IČO: 47114983  
DIČ: CZ47114983  
zastoupen: vedoucím odboru provozní činnosti

zapsán v obchodním rejstříku Morava  
bankovní spojení: Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
Československá obchodní banka, a. s.  
č. ú.: 102639446/0300  
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., odbor provozní činnosti Morava, Orlí 655/30, 663  
00 Brno

adresa pro zasílání daňových dokladů: 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 „**Smlouva**“).

## 1. Předmět Smlouvy

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 105 v k.ú. Horní Dubenky, obec Horní Dubenky, jehož součástí je budova č.p. 83, na adrese č.p. 83, 588 52 Horní Dubenky (dále jen „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001.

- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 1. nadzemním podlaží Budovy sestávající z:

číslo místnosti	podlaží	výměra (m <sup>2</sup> )	název
101	1.NP	16,55	Hala pro veřejnost
102	1.NP	26,80	Prostor přepážek
103	1.NP	0,81	Skład
104	1.NP	13,44	Sál doručovatelů
105	1.NP	4,24	Chodba
106	1.NP	1,28	Chodba
107	1.NP	1,28	WC, umývárna
108	1.NP	1,87	WC, umývárna
celkem:		66,27	

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

Grafické znázornění 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, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. K fyzickému předání Předmětu nájmu dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 1.4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
- 1.5. 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 pronajatého majetku, zavazuje se Pronajímatel smluvně povolit Nájemci odepisování tohoto technického zhodnocení ve smyslu ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění. O této skutečnosti bude mezi oběma Smluvními stranami uzavřena písemná smlouva o odepisování technického zhodnocení provedeného Nájemcem.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje:

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



- f) 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. Pronajímatel je povinen nechat nového vlastníka (zájemce) písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této Smlouvy a toto potvrzení je Pronajímatel povinen Nájemci doručit nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva nového vlastníka nemovité věci, ve které se nachází Předmět nájmu, do katastru nemovitostí. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene f) je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- g) umožnit Nájemci umístění loga Nájemce a informačních a reklamních tabulí na fasádě Budovy, umístění poštovní schránky na stojanu před Budovou a umístění zvonku na fasádě Budovy jako služby pro tělesně postižené.

## 2.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Pronajímateli v doprovodu oprávněného zástupce Nájemce vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, které bude Nájemci doručeno nejméně 7 dní předem;
- c) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- d) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy a běžnou údržbu se považují opravy a údržba Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Podle věcného vymezení se za drobné opravy a běžnou údržbu považují:
  - (i) opravy a údržba jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a údržba podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - (ii) opravy a údržba jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - (iii) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - (iv) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
  - (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - (vi) opravy indikátorů vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně výměny radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu d).

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi pravidelné



prohlídky, kontroly a čištění předmětů uvedených výše v tomto písmenu d), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Podle výše nákladu se za drobné opravy a běžnou údržbu považují další opravy a další údržba Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto písmenu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč.

Nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a běžnou údržbu, jestliže součet již vynaložených nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu činí v kalendářním roce nejméně 6.600,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

- e) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- f) 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;
- g) 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 za celý Předmět nájmu 18.000,- Kč/rok, tj. 4.500,- Kč/čtvrtletí. Nájemné je osvobozeno od DPH v souladu s ustanovením zákona o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bude hrazeno ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, na základě této Smlouvy čtvrtletně, vždy k 5. dni prvního měsíce čtvrtletí, za které se nájemné hradí, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem 285889.

3.2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel je oprávněn upravit nájemné v závislosti na růstu míry inflace zjišťovaném Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

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

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

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

Takovouto úpravu nájemného může Pronajímatel provést jednou ročně, poprvé v r. 2020, přičemž úprava bude účinná vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je v takovém případě povinen Nájemci zaslat písemné oznámení o úpravě nájemného nejpozději do posledního dne měsíce února příslušného kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje. Součástí oznámení bude doklad na úhradu rozdílu mezi nájemným uhrazeným Nájemcem před jeho zvýšením o inflaci a novou výší nájemného po jeho zvýšení o inflaci. V případě, že Pronajímatel nebude Nájemce písemně informovat nejdéle do termínu uvedeného výše (tj. do posledního dne měsíce února příslušného kalendářního roku), jeho právo na zvýšení nájemného na příslušný kalendářní rok zaniká.

3.3. Nájemce hradí spotřebu **elektrické energie** na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem elektrické energie.

3.4. Nájemce hradí spotřebu **plynu** na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem plynu.

- 3.5. Náklady za **odvoz a likvidaci odpadů** hradí Nájemce přímému dodavateli na základě samostatně uzavřené smlouvy s tímto dodavatelem.
- 3.6. **Dodávka vody a odvádění odpadních vod** v Předmětu nájmu jsou zajišťovány prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvádění odpadních vod (stočné) bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Vodné a stočné bude účtováno na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě poměrových měřičů.
- 3.7. Na úhradu dodávek vody a odvádění odpadních vod nebude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby.  
Nájemce uhradí cenu za dodávky vody a odvádění odpadních vod vždy nejméně jednou ročně na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 21 dnů od data vystavení daňového dokladu. Nedílnou součástí daňového dokladu bude výpočet nákladů na dodávky vody a odvádění odpadních vod připadajících na Nájemce. Daňové doklady je Pronajímatel povinen vystavit do 15 dnů od data obdržení faktur od prvotních dodavatelů. Pronajímatel je povinen prokazatelně zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 pracovních dnů od data vystavení daňového dokladu na adresu: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.
- 3.8. Všechny daňové doklady vystavené Pronajímatelem na základě této Smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené pro příslušný daňový doklad zákonem o dani z přidané hodnoty v platném znění. V případě, že daňový doklad nebude výše uvedené náležitosti obsahovat, vyhrazuje si Nájemce právo daňový doklad vrátit bez úhrady zpět Pronajímateli k doplnění, aniž by se dostal do prodlení s platbou. Nová lhůta splatnosti začíná běžet ve lhůtě 21 dnů od data vystavení doplněného daňového dokladu.

#### 4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem skončí:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí Smluvní strany v souladu s ustanoveními občanského zákoníku nebo této Smlouvy;
  - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.
- 4.3. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem Smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá Smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba 6 (šest) měsíců.
- 4.4. Nájemce má právo tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem Smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá Smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba 6 (šest) měsíců.



## 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2311 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 5.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 5.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke 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 Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 5.5. 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. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této 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 [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).
- 5.6. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této 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 či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či budoucích dohod ve Smlouvě či budoucích dohodách 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 či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 5.7. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 5.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

- 5.9. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 1.7.2019.
- 5.10. Nabytím účinnosti této Smlouvy skončí účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi Smluvními stranami dne 10.11.1993, ve znění jejích dodatků.
- 5.11. 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, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 5.12. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujistí, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.
- 5.13. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

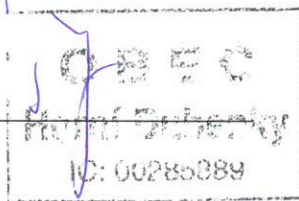
V Horních Dubenkách dne: 11.6.2019

V Brně dne: 17-05-2019

Pronajímatel:

Nájemce:

starosta obce  
**Obec Horní Dubenky**



vedoucí odboru provozní činnosti Morava  
**Česká pošta, s.p.**

**Doložka podle ustanovení § 41, odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):**

Smlouva byla schválena zastupitelstvem obce Horní Dubenky dne 11.6.2019 usnesením č.

6/6/10/2019