

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 2019/05629

### Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1  
IČO: 47114983  
DIČ: CZ47114983  
zastoupen: Ing. Danem Chaloupkou, manažerem specializovaného útvaru  
provozní činnosti Morava  
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.  
č. ú.: 133715683/0300  
korespondenční adresa: Česká pošta, s .p, PČM, Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

### VIP DEFENSE s.r.o.

se sídlem: Dolní náměstí 54/34, 799 00 Olomouc  
IČO: 29454891  
DIČ: CZ29454891  
Zastoupen: Richardem Kozákem, jednatelem  
Zapsána v obchodním rejstříku: Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 54691  
rejstříku  
(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 oprávněn hospodařit s pozemkem parc. č. st. 378/1 v k.ú. Olomouc-město, obci Olomouc, jehož součástí je budova č.p. 407 na adrese Horní náměstí 407/27, 770 08 Olomouc (dále jen „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc, na listu vlastnictví č. 384.

1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 2. nadzemním podlaží Budovy sestávající z:

- místnost č. 204 o výměře	29,01 m <sup>2</sup> (kancelář)
- místnost č. 232 o výměře	0,78 m <sup>2</sup>
- místnost č. 233 o výměře	2,23 m <sup>2</sup>
celkem:	<b>32,02 m<sup>2</sup></b> (dále jen „ <b>Předmět nájmu</b> “).

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

Nájemce je dále oprávněn nevýhradně užívat sociální zařízení ve 2. nadzemním podlaží Budovy (místnost č. 203 a č. 227).

1.3. 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. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav a konstatuje, že Předmět nájmu bude pro účely nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá. 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 opak.

1.5. Předmět nájmu je pronajímán za účelem jeho užívání jako kanceláře pro výkon činností souvisejících s podnikatelskou činností Nájemce blíže specifikovanou v bodě 1.6. této Smlouvy. Jakoukoliv činnost vykonávanou v Předmětu nájmu nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve [ ] [ ] která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

1.6. Podnikatelskou činností (předmětem podnikání) Nájemce je administrativní činnost v rámci nakládání s odpady. Nájemce prohlašuje, že má pro tyto činnosti získána veškerá potřebná povolení či oprávnění.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

2.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

2.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení;
- c) strpět nutný přístup Pronajímatele nebo jeho zástupce do Předmětu nájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či jeho zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Nájemci;
- d) zabezpečovat na své náklady úklid v Předmětu nájmu;
- e) zabezpečit pro uložení svého odpadu vlastní popelnici a zajistit na své náklady likvidaci a odvoz svého veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů; umístění popelnice bude určeno pověřeným pracovníkem Pronajímatele;
- f) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- g) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy se považují opravy 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 považují tyto opravy a výměny:

- (i) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- (ii) opravy 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 a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu g).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto písmenu g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto písmenu g) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- h) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá Nájemce. Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- i) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Nájemce bere na vědomí, že převzal-li Předmět nájmu se zapojenými měřidly energií (zejména elektroměr a/nebo plynoměr), je povinen vrátit Předmět nájmu se zapojenými měřidly energií. Pokud tak neučiní, je Nájemce povinen za chybějící či zničené výše uvedené vybavení a zařízení zaplatit Pronajímateli odpovídající náhradu, včetně náhrady veškerých nákladů, které musel Pronajímatel vynaložit na znovuzapojení měřidel energií. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli jako náhradu za užívání Předmětu nájmu alikvotní část nájemného platného pro poslední měsíc účinnosti Smlouvy za každý i započatý den, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá. Náhrada je splatná v termínech stanovených Smlouvou pro placení nájemného. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce navíc povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- j) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volné;
- k) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; provádění výše uvedených úprav, popř. změn bez písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a Nájemce je povinen na svůj náklad tyto úpravy ihned odstranit. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem k) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene k) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- l) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě ani jej neposkytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem l) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za

porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene l) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] [REDACTED] která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

- m) nezřídit v Předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- n) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
- o) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

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

- 3.1. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále též „**Služby**“), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány v platebním kalendáři, který tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Platební kalendář**“).
- 3.2. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. K částce nájemného za pronájem garáží, parkovacích míst a za pronájem movitých věcí bude připočtena DPH v zákonné výši. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. K paušálním platbám bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši paušálních a zálohových plateb v závislosti na výši skutečných nákladů, které Pronajímateli v souvislosti s danou Službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů či v důsledku změny rozsahu nebo kvality Služby. Úpravu paušálních a zálohových plateb provedené na základě nového výpočtu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 2 ve stanovení výše paušálních a zálohových plateb. Pronajímatel je oprávněn k úpravě paušálních a zálohových plateb nepřistoupit.
- 3.4. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. jeho zrušení registrace plátce DPH.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za Služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na Služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a Služeb. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
- 3.6. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Předmětu nájmu ze společné kotelny Budovy. Cena za vytápění bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Spotřeba tepla bude Nájemci účtována na základě procentuálního podílu ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce (0,9 %) vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 32,02 m<sup>2</sup> k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 3.314,76 m<sup>2</sup>. Součástí ceny za vytápění budou i další náklady, které Pronajímateli s touto Službou vznikají. Do těchto dalších nákladů na vytápění bude mimo jiné

zahrnuta i poměrná část nákladů na mzdy topiče, a to včetně povinných odvodů k ní a další náklady související s vytápěním.

- 3.7. Dodávka vody a odvod odpadních vod v Předmětu nájmu budou zajišťovány prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod odpadních vod (stočné) bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a stočným vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Vodné a stočné bude účtováno na základě předpokládané spotřeby, která činí 14 m<sup>3</sup>/rok na 1 osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jednotkové ceny vodného a stočného. Pronajímatel má právo předpokládanou spotřebu na jednu osobu jednostranně měnit v případě, že dojde ke změně textu uvedené vyhlášky nebo bude-li tato nahrazena jiným obecně závazným právním předpisem, to však pouze maximálně do výše stanovené v cit. vyhlášce nebo jiném obecně závazném právním předpisu. V Předmětu nájmu se bude pohybovat 1 osoba Nájemce. Nájemce je povinen Pronajímateli písemně nahlásit změny v počtu osob. Pokud tak neučiní a bude-li zjištěn namátkovou kontrolou vyšší počet osob v Předmětu nájmu, bude Nájemci účtován tento nový stav v počtu osob za celou dobu od posledního vyúčtování Služeb bez ohledu na jeho tvrzení o dni účinnosti změny počtu osob.

Celková roční platba vodného v Předmětu nájmu se vypočítá dle následujícího vzorce:

Celková platba vodného = směrné číslo roční spotřeby vody za osobu x cena vody za m<sup>3</sup> x počet osob

Celková roční platba stočného se vypočítá obdobně.

- 3.8. Nájemce je povinen dále hradit podíl na nákladech za osvětlení společných prostor a prostranství, úklid a údržbu společných prostor, servis a provoz výtahů. Paušální částka na úhradu uvedených nákladů ve výši podílu připadajícího na Nájemce je uvedena v platebním kalendáři s tím, že Smluvní strany se dohodly na každoroční úpravě výše paušální platby na základě skutečných nákladů. Změnu výše paušální platby oznámí Pronajímatel Nájemci vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový výpočet paušální platby a nový platební kalendář.
- 3.9. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě cenové kalkulace jako cena paušální. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu a průměrné doby jejich použití. Technický paušál je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy. Nájemce hradí spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli v poměrné výši na základě faktury od prvotního dodavatele této Služby 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 hlásit písemně změny ve vybavení pronajatého prostoru Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené.
- 3.11. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.12. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Pronajímatel právo na zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,12 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

- 3.13. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad (tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení výpovědi Pronajímatele Nájemci.
- 3.14. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „Kauce“) ve výši 8.540,- Kč (slovy: osm tisíc pět set čtyřicet korun českých). Nájemce složil tuto Kauci na účet Pronajímatele č. 134124682/0300.
- 3.15. Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použit během doby trvání a/nebo na základě ukončení této Smlouvy (ať již vypršením doby trvání nebo předčasným ukončením této Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem zejména za účelem:
- (i) započtení jakýchkoliv částek nájemného dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
  - (ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
  - (iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
  - (iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy.
- 3.16. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Nájemce povinen Kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 3.17. Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli, nebo ode dne provedení vyúčtování po jeho předložení příslušnými dodavateli energií a Služeb, podle toho, která ze skutečností nastane později. Kauce se vrací na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 3.18. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených každoročně k 1. lednu zvýšit v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se v takovém případě upraví 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 %).
- 3.18.1. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení je Pronajímatel oprávněn uplatnit nejdříve ode dne 1.1.2020. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.
- 3.18.2. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový Platební kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na

základě původního daňového dokladu – Platebního kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

#### 4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 30.6.2020.
- 4.2. Nájem lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
  - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.
- 4.3. Pronajímatel má právo Smlouvu vypovědět mimo jiné i v případě, že bude potřebovat Předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky výpovědi nastávají 30. dnem od doručení výpovědi Pronajímatele Nájemci. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena čtrnáctý den od jejího odeslání.
- 4.4. Pronajímatel má právo kdykoli Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání Předmětu nájmu třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímатели vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení Nájemci.

#### 5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 5.4. Nájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímaný Předmět nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.
- 5.5. Nájemce je povinen se s Pronajímatelem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.



- 5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.
- 5.8. Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9. Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v Předmětu nájmu byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10. Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11. Nájemce je povinen nahradit škodu vzniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena Pronajímateli.
- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.
- 5.13. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

## 6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 6.4. 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 byt' 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.

- 6.5. Podpisem této Smlouvy Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Nájemce uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Nájemcem 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. Pronajímatel bude osobní údaje Nájemce 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. Nájemce je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Pronajímateli předává.

V souladu s výše uvedeným, tj. za účelem plnění Smlouvy, mohou být osobní údaje Nájemce předávány třetím osobám, je-li to nezbytné k zajištění dodání služeb, oprav, revizí či jiných úkonů týkajících se Předmětu nájmu nebo jeho vybavení ve vlastnictví Pronajímatele.

V případě zamýšleného převodu či přechodu vlastnického práva, resp. práva hospodařit, k nemovité věci je Pronajímatel oprávněn předat osobní údaje Nájemce nabyvateli či zájemci o nabytí tohoto vlastnického práva, resp. práva hospodařit. Účelem takového zpracování osobních údajů je oprávněný zájem třetí strany. Pokud s jakýmkoli zpracováním uvedeným v tomto odstavci Nájemce jako subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.

Nájemce 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 Pronajímatele [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).

- 6.6. Nájemce prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Nájemce 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 Pronajímatel. Pronajímatel 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. Nájemce dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Pronajímatele s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 6.7. 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.
- 6.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
- 6.9. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 1.7.2019 nebo dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle toho, která skutečnost nastane později. Plnění předmětu této Smlouvy od 1.7.2019 do data nabytí účinnosti této Smlouvy se

považuje za plnění podle této Smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto Smlouvou.

- 6.10. 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.
- 6.11. 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.
- 6.12. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu
  2. Platební kalendář
  3. Technický paušál el. energie

V Brně dne: ..... 11 -06- 2019 .....

*Pronajímatel:*



**Ing. Dan Chaloupka**

manažer specializovaného útvaru provozní činnosti  
Morava  
Česká pošta, s.p.

V Olomouci dne: ..... 11.6. 2019 .....

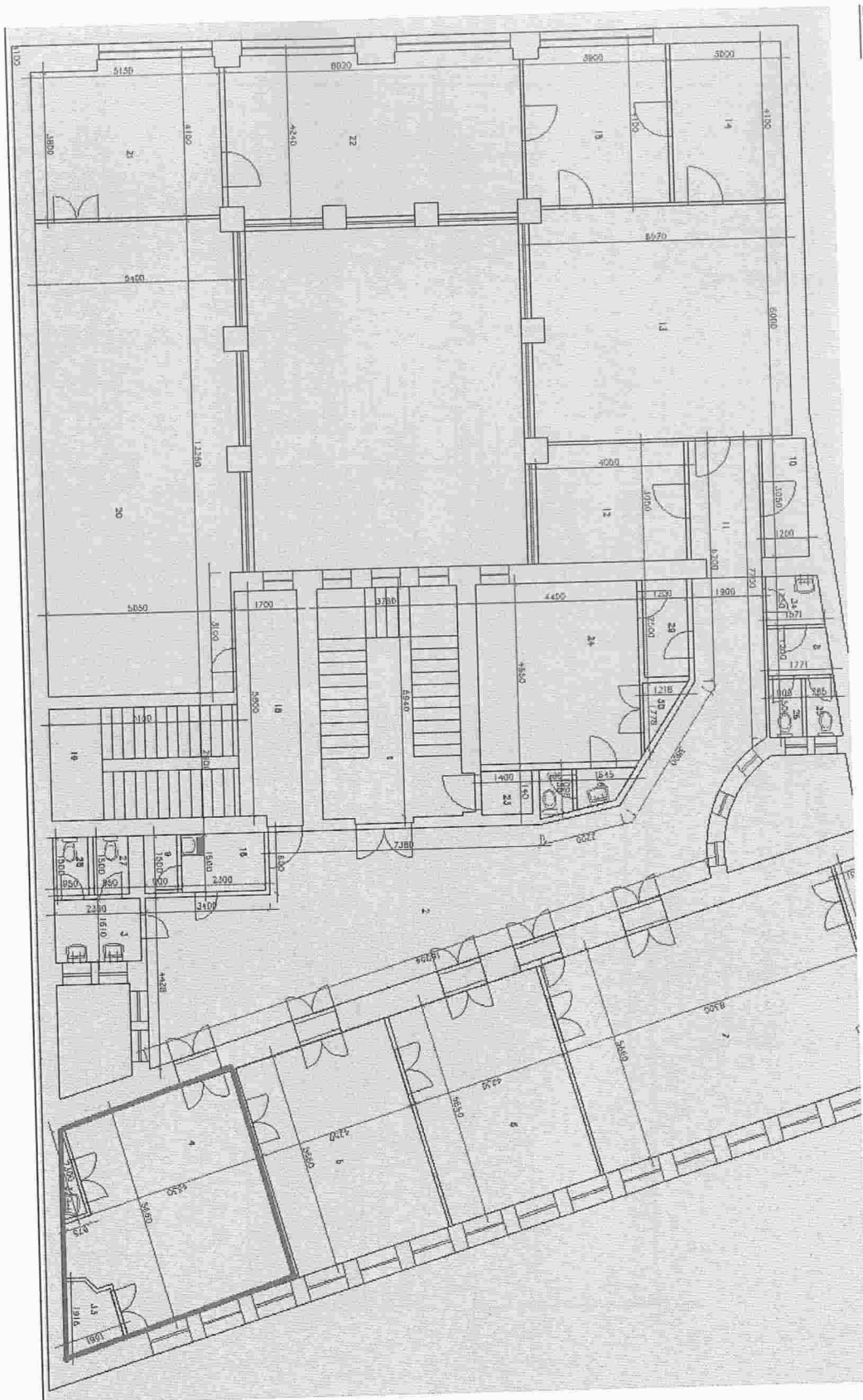
*Nájemce:*



**Richard Kozák**

**Olomouc 8 – VIP DEFENSE – Grafické znázornění předmětu nájmu:**

**2.NP:**



**Stanovené platby za užívání pronajatých prostor**

Měsíční výše nájemného bez DPH 4 270,00  
 Měsíční výše nájemného bez DPH - lveče se nájemné za parkování 21%  
 Měsíční výše nájemného bez DPH - lveče se nájemné pronájem movkých věcí 21%

Částka 4 270,00  
 Sazba DPH 21%  
 celkem 5 166,70

**Zálohové platby včetně DPH:**

elektrická energie	Sazba DPH 21%	Částka 100,00
vodné	15%	100,00
stíčné	15%	100,00
TUV	15%	-
plyn	21%	-
teplo - ČP odebratá teplo od dodavatele	15%	-
osvětlení společných prostor	21%	-
teplo - ČP vytábi teplo, odebratá jiné medium	15%	500,00
používání výtahu	21%	-
úklid	21%	-
čerpání jímky	15%	-
odvoz odpadu	21%	-
ostatní	21%	-
ostatní	21%	-

**Pausální platby bez DPH:**

elektrická energie	Sazba DPH 21%	Částka 205,00
vodné	15%	-
stíčné	15%	-
TUV	15%	-
plyn	21%	-
teplo - ČP odebratá teplo od dodavatele	15%	50,00
osvětlení společných prostor	21%	-
teplo - ČP vytábi teplo, odebratá jiné medium	15%	50,00
používání výtahu	21%	-
úklid společných prostor	21%	25,00
čerpání jímky	15%	-
odvoz odpadu	21%	-
ostatní	21%	-
ostatní	21%	-

**Platební kalendář ke smlouvě**

2019/05629

27770080940

29454891

**Pronajímatel:**

VIP DEHERSE s.r.o.  
 Dolní náměstí 34/54  
 770 08 Olomouc  
 IČ: 29454891  
 DIČ: CZ29454891

Česká pošta, s.p.  
 Politických vězňů 909/4  
 225 99 Praha 1  
 IČ: 47114983  
 DIČ: CZ47114983

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
 spisová značka: oddíl A, vložka 7965  
 Bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú.: 133715683/0300

**Doplňující údaje pro účel pronajímatel:**

Adresa pronajímatel: 165119  
 Číslo odhátel: 165119

**Proficentrum pro úřetování vymoži:**

Olomouc 8, horní náměstí 407/27 - 32,02 m<sup>2</sup>

27770080940

za období: 7-12/2019

Stavová období	Rozpis platb (oplatnosti)	1* Nájem pronájem, pozemka		1* Služby spojené s předáním nájmu		Zálohy na služby				1* Nájem zařízení, vybavení		Celkem k úhradě
		základ pro 21% DPH	21% DPH	základ pro 15% DPH	15% DPH	základ pro 21% DPH	21% DPH	základ pro 15% DPH	15% DPH	základ pro 21% DPH	21% DPH	
kerovence	15.7.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
armum	15.8.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
září	15.9.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
říjen	15.10.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
listopad	15.11.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
prosince	15.12.2019	4 270,00	896,70	0,00	330,00	69,30	606,70	91,30	0,00	0,00	0,00	6 266,00
<b>celkem</b>		<b>25 620,00</b>	<b>5 380,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1 980,00</b>	<b>413,80</b>	<b>3 652,20</b>	<b>547,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 596,00</b>

1/ Den ukáčením ladažba úklidu záloha platby odpovídající svým rozsumem ladažbových úklidových výdajů. Je pro účely DPH stanoveno na den následující po dni přijetí příchozu dle výdajů na účet pronajímatel. V případě, že k úhradě nedojde, je DPH stanoveno ve výši příchozu dle výdajů na účet pronajímatel.

**Rekapitulace za platební kalendář - celkem**

základ	21%	nájem DPH	celkem
základ	3 652,20	27 600,00	31 252,20
DPH	547,90	5 796,00	6 343,90
celkem	4 200,10	33 396,00	37 596,00

Platební kalendář vystavil: Ing. Jana Kadová  
 Za větnou správnost: Ing. Tomáš Patřka  
 Kontaktní telefon: 954 400 563  
 Datum vystavení dokladu: 1.7.2019

Nebytové prostory:  
Olomouc, Horní náměstí 407/27, elektroměr číslo 72591068

**Stanovení paušální náhrady za podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorech předmětného objektu:**

pořadové č.	druh zařízení	počet (ks)	doba využití (hod.)	počet dnů (rok)	příkon (W)	spotřeba (kWh/rok)
1.	Osvětlení - 2 svítidla (8 žárovek)	8	3,00	240	40,0	230
2.	Notebook	1	8,00	240	120,0	230
3.	Mikrovlnná trouba	1	0,10	240	1 200,0	29
4.	Varná Konvice	1	0,20	240	1 650,0	79
celkem						569

Výpočet: sazba C02 - 1,38992 1,390 Kč/kWh  
 stálá platba - 2,83998 2,840 Kč/kWh  
 jistič 3x50 A 245,000 Kč/měsíc  
 pevná cena 0,000 Kč/měsíc  
\* viz ceník ČEZ Prodej, s.r.o. pro rok 2018

spotřeba x sazba 790,586 Kč  
 spotřeba x stálá platba 1 615,381 Kč  
 podíl spotřeby (spotřeba dle příkonu \* 100 / 35046 kWh (spotřeba objektu za rok 2018)) 1,623 %  
 jistič \* 12 / podíl 47,716 Kč  
 pevná cena \* 12 / podíl 0,000 Kč  
 celkem 2 453,684 Kč / rok bez DPH  
 205,000 Kč / měsíc bez DPH  
 249,00 Kč /měsíc s DPH

Vyhotovila: Absolonová Jana, tel. 954400340  
 Dne: 15.5.2019