

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
v platném znění a v souladu s § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění
na pronájem nebytových prostor ve Zhoří č. p. 106

mezi smluvními stranami :

1. ČESKÝ TELECOM, a.s.

se sídlem Praha 3, Olšanská 55/5, PSČ 130 34
zastoupena Ing. Bronislavem Stiskálkem
manažerem pro nemovitosti Morava
na základě pověření představenstva
IČ: 60193336, DIČ: CZ60193336
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 19-6249560297/0100
společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze
oddíl B, vložka č. 2322
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Česká pošta, s.p.

se sídlem Praha 3, Olšanská 38/9, PSČ 225 99
zastoupený Ing. Ivo Šikulou
ředitelem Obvodu Jihlava, Masarykovo nám. 8, 586 22 Jihlava
IČ: 47114983, DIČ: CZ47114983
bankovní spojení: ČSOB, a.s., divize PS, č. účtu: 133701118/0300
zapsán v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze
oddíl A, vložka č. 7565
(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně, dále v textu jako „smluvní strany“, dnešního dne, měsíce a roku uzavřely nájemní smlouvu v tomto znění:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy ve Zhoří č.p. 106, která se nachází v části obce Zhoř, postavené na pozemku parc. č. st. 144, (pozemek jiného vlastníka), k.ú. Zhoř u Jihlavy, zapsané u Katastrálního úřadu v Jihlavě, na LV č. 170, vedeného pro k.ú. Zhoř u Jihlavy, obec Zhoř a okres Jihlava.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v 1.NP předmětné budovy o celkové výměře **82,68 m²** - a to místnosti, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Nájemce bude v předmětu nájmu vykonávat podnikatelskou činnost, která je v souladu se zápisem v obchodním rejstříku. Předmětem podnikání je provozování poštovních služeb.

III. Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou od **1. 1. 2004** a lze ho ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě závažného porušení této smlouvy lze ukončit nájemní smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje touto smlouvou pronajímateli za nájem nebytových prostor a poskytované služby (včetně DPH) včas a řádně platit.
2. Nájemné bylo na základě dohody obou smluvních stran stanoveno takto:

nájemné za:	celkem m ²	Kč/m ² /rok	Kč/rok bez DPH	Kč/čtvrtletí bez DPH
nebytové prostory	82,68	300,00	24 804,00	6 201,00

3. Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletně ve výši **6.201,00 Kč + příslušná sazba DPH dle platné legislativy** bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **pod variabilním symbolem 1035934016** na základě pronajímatelem každoročně vyhotovovaného splátkového kalendáře. Nájemce je plátcem DPH. Datum uskutečnění plnění (DUP) je shodný s termínem splatnosti jednotlivých splátek a nastává 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné za 1. čtvrtletí roku 2004 bude uhrazeno k 31. 5. 2004 tak, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři.
4. **Zálohy na úhradu poskytovaných služeb byly na základě dohody smluvních stran stanoveny takto:**

Služba	Kč za čtvrtletí
teplo - záloha	6,600,00

5. Zálohy na úhradu poskytovaných služeb bude nájemce hradit čtvrtletně ve výši **6.600,00Kč**. Zálohy budou hrazeny na základě této smlouvy k 15. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Vyúčtování uhrazených záloh bude pronajímatelem provedeno do 6 měsíců po skončení každého kalendářního roku dle skutečné spotřeby, vč. DPH. Záloha za 1. čtvrtletí roku 2004 bude uhrazena k 31.5. 2004.
6. Nájemce si na své náklady zajistí odvoz tuhého domovního odpadu a úklid v pronajatých prostorách. Způsob likvidace odpadu doloží nájemce pronajímateli nejpozději do 30. 6. 2004 příslušným platným dokladem. Nesplnění těchto povinností bude posuzováno jako závažné porušení této nájemní smlouvy.

V. Valorizace nájemného

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude v každém kalendářním roce pronajímatelem upravena maximálně o míru inflace předchozího kalendářního roku, která bude stanovena dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Úprava nájemného bude provedena s účinností vždy k 1. lednu daného roku formou písemného dodatku k této smlouvě. Pokud výše míry inflace předchozího kalendářního období překročí **5%** bude valorizace nájemného dohodnuta výše uvedenými smluvními stranami.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

a) Nájemce:

- je povinen dbát na to, aby vstupní dveře do budovy byly při opuštění budovy nájemcem uzamčeny;
- je povinen po vzájemné dohodě umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění jejich stavu a zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou;
- není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě;
- je povinen zajistit v pronajatých prostorách na vlastní náklady běžnou údržbu a udržovat je ve stavu způsobilém k užívání s přihlédnutím k běžné míře opotřebení. Za běžnou údržbu se považují: opravy zámků, klik a kování; opravy podlahové krytiny; vnitřní nátěry a malování; drobné zednické práce; drobné opravy elektroinstalace včetně výměny osvětlovacích těles; drobné opravy vodoinstalace, topení, odpadů, které odstraňují důsledky opotřebení vlivem užívání; drobné opravy mříží a zabezpečovací techniky;
- je povinen oznámit bez odkladu pronajímateli všechny závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor a umožnit pronajímateli jejich odstranění;
- odpovídá za škody v pronajatých prostorách způsobené provozem své činnosti, případně třetím osobám;
- je povinen důsledně dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných předpisů v oblastech bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti technických zařízení a ochrany životního prostředí;
- je povinen v pronajatých prostorách instalovat a provozovat pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu ani neohrozí provoz zařízení pronajímatele;
- zajišťuje pouze revize svého elektrického ručního nářadí a svých spotřebičů;
- řídí se požárními poplachovými směrnicemi a pokyny pronajímatele o zajištění požární bezpečnosti a bezpečné práce;
- hlásí všechny požárně nebezpečné činnosti, které bude provádět v pronajatých prostorech (např. svařování) pronajímateli;
- v případě požáru, havárie, nebo jiné mimořádné okolnosti je povinen nájemce ihned informovat dohledové centrum pronajímatele na **tel. č. 800 130 027** (bezplatná linka); na toto telefonní číslo sdělí kontaktní dispozice na zodpovědnou osobu s dosažitelností po předchozí dohodě;
- je oprávněn na nemovitosti, specifikované ve článku I., odst. 1, umístit reklamní nebo informační tabuli, avšak pouze rozměrů, způsobem a do prostoru, na kterém se s pronajímatelem předem dohodnul a s tím, že po skončení nájmu je povinen ji na své náklady odstranit a uvést části fasády pod zmíněnou tabulí do původního stavu;
- je oprávněn provést na své náklady stavební úpravy pronajatých prostor, avšak pouze na základě obdrženého písemného souhlasu pronajímatele;
- je povinen po skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory vyklizené, nově vymalované a ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- je povinen respektovat zákaz kouření v budově pronajímatele mimo míst pronajímatelem k tomu určených;
- je povinen respektovat dle pokynů pronajímatele a jeho interních předpisů uzamčení předmětné budovy, popř. její zastřežení;
- se zavazuje, že nebude používat samostatné tepelné spotřebiče mimo míst k tomu vymezených pronajímatelem;
- není oprávněn vstupovat do jiných než pronajatých prostor v předmětném objektu s výjimkou přístupu nájemce k zařízením zajišťujícím provoz nájemce (vodoměr, el. jističe, apod.), porušení této povinnosti bude posuzováno jako závažné porušení této nájemní smlouvy;

- je povinen zabezpečit organizování a provádění požární ochrany v pronajatých prostorách ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., a vyhl. MV 246/2001 Sb., v platném znění, a to zejména: zajistit vyhodnocení jím prováděné činnosti dle míry požárního nebezpečí § 4 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., zajistit vedení průkazné dokumentace PO, zajistit zabezpečení pronajímaných prostor předepsaným množstvím hasících a dalších prostředků PO/PHP a udržovat je v akceschopném stavu s prováděním dokladovaných pravidelných revizí odbornou firmou kopie těchto dokladů zasílat pronajímateli, předložit vedenou předepsanou dokumentaci PO na vyžádání a při namátkové kontrolní činnosti pronajímatele či kontrolních orgánů HZS;
- v případě užívání společných částí budovy zajistí, a to i u svých dodavatelských nebo jiných smluvních subjektů, dodržování pravidel vstupu do budovy pronajímatele, podmínek přítomnosti či regulace pohybu v ní, stanovených pronajímatelem; v tomto smyslu osoby nájemce budou používat služební průkaz zaměstnance České pošty, s.p..

b) Pronajímatel :

- je povinen umožnit nájemci dohodnuté užívání všech pronajatých prostor;
- souhlasí s tím, aby nájemce v souladu s ustanoveními § 26, odst. 3. a § 28, odst. 3. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění, odepisoval náklady vložené do technického zhodnocení po dobu trvání této nájemní smlouvy;
- prohlašuje, že v případě technického zhodnocení pronajatých prostor nájemcem, nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor o hodnotu odepisovaného technického zhodnocení nájemcem;
- souhlasí s tím, aby kontejnerová nádoba nájemce byla umístěna na stejném místě jako kontejnerové nádoby pronajímatele;
- je povinen nájemci umožnit přístup k el. rozváděčům za účelem obsluhy jisticích prvků el. rozvodů v pronajatých prostorách; obsluhu smí nájemce provádět pouze prostřednictvím zaškolených a náležitě poučených osob;
- je povinen pro případ mimořádných událostí nájemci umožnit přístup k hlavním uzávěrům médií přivedených do předmětného objektu a hlavnímu jističi přívodu el. energie. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem s jejich umístěním v předmětné budově seznámen;
- je povinen předávacím protokolem po skončení nájmu převzít od nájemce předmětné prostory;
- prohlašuje, že předmětná budova je pojištěna; pronajímatel však nenese žádnou odpovědnost za věci nájemce vnesené do předmětného objektu.

VII. Smluvní sankce

1. V případě prodlení s úhradou nájemného a úhrad za služby po datu splatnosti podle článku IV. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Pokud nájemce neuhradí dvě po sobě jdoucí úhrady nájemného a služeb dle čl. IV. této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost posuzována jako závažné porušení této nájemní smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech uvedených v této smlouvě a se kterými se seznámily v průběhu plnění předmětu smlouvy.
2. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a občanským zákoníkem, oba zákony v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.

N

6. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s obsahem této smlouvy souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
8. Tato smlouva plně nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 4. 1992 která dnem účinnosti této smlouvy zaniká.

V Brně dne

Za pronajímatele :

ČESKÝ TELECOM, a.s.

ČESKÝ
TELECOM
ČESKÝ TELECOM, a.s.
Nemovitosti
PRAHA 3
OLŠANSKÁ 55/5
PSČ 130 34



Ing. Bronislav Stiskálek
manažer pro nemovitosti Morava

V Jihlavě dne 25. 05. 2004

Za nájemce :

Česká pošta, s.p.



Ing. Ivo Šikula
ředitel Obvodu Jihlava

 ČESKÁ POŠTA, s.p.

OBVOD JIHLAVA
Masarykovo nám. 8
586 22 Jihlava

-1-



Příloha č. 1

ke smlouvě na pronájem nebytových prostor ve Zhoří č.p. 106

SOUPIS PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

podlaží	číslo místnosti	využití	výměra m ²
1.NP	101	zádveří	4,80
1.NP	102	admin. prostory	20,36
1.NP	103	sklad	1,96
1.NP	104	sklad	1,96
1.NP	105	admin. prostory	18,10
1.NP	106	sklad	4,20
1.NP	107	admin. prostory	20,10
1.NP	108	sklad	0,50
1.NP	109	sklad	5,70
1.NP	110	chodba	3,10
1.NP	111	sociální zařízení	0,70
1.NP	112	soc. zařízení	1,20

CELKOVÁ VÝMĚRA:

82,68 m²

