

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

a) **KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí**
se sídlem Tvardkova 1191, 562 13 Ústí nad Orlicí
zapsáno: obchodní rejstřík Krajský soud v Hradci Králové, oddíl Dr XVIII, vložka 352
IČO: 00032212, DIČ: CZ00032212, **plátce DPH**
zastoupeno: Ing. Miloslavem Hlavsov, místopředsdou představenstva
Ing. Zdeňkem Šemberou, členem představenstva

kontaktní osoby: [redacted]
[redacted]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

b) **Česká pošta, s.p.**
se sídlem Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565
zastoupený: Kamilem Rampasem, ředitelem majetkosprávního odboru
IČO: 47114983, DIČ: CZ47114983, **plátce DPH**
bankovní spojení: [redacted]
kontaktní osoby: [redacted]
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., PČ SV – Tým/2, Na Hrádku 105, 532 05 Pardubice
adresa pro zasílání faktur: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06
Ostrava 1

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Předmět smlouvy

1. KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí je podle svého prohlášení výlučným vlastníkem **budovy čp. 1308** občanská vybavenost, jež je součástí pozemku parc. č. st. 2794/4 v obci a katastrálním území Ústí nad Orlicí. Nemovitě věci jsou zapsány na LV číslo 4610 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen „Budova“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu provozovnu o celkové výměře **57,40 m²**, nacházející se v I.NP Budovy (dále jen „Předmět nájmu“). Výkres půdorysu tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy. Nájemce je dále oprávněn užívat příslušenství společných prostor nákupní galerie Nová Louže – zázemí pro personál, toalety, úklidová místnost.

3. Společné prostory Nákupní galerie – Nová Louže je Nájemce oprávněn užívat pouze za účelem styku se zákazníky, zásobování a likvidace odpadu. Jiné užívání vyžaduje předchozí souhlas Pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy seznámen se stavem předmětu nájmu a zavazuje se jej v tomto stavu a za níže uvedených podmínek řádně převzít do nájmu a platit za to Pronajímateli nájemné. Převzetí předmětu nájmu potvrdí Nájemce podpisem Předávacího protokolu, který tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy. Předávací protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech a každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku. Pronajímatel je oprávněn při předání pořídit o stavu předmětu nájmu fotodokumentaci. Nedostatky předmětu nájmu uvedené v Předávacím protokolu, které nebrání řádnému a neomezenému užívání předmětu nájmu, se Pronajímatel zavazuje odstranit v přiměřené lhůtě, nejpozději však do 15 dní ode dne nabytí účinnosti této smlouvy a Nájemce není oprávněn požadovat z tohoto důvodu slevu na nájemném.
5. Nájemce je oprávněn a povinen po dobu nájmu umístit na vstupních dveřích nebo výloze svůj obchodní název a logo tak, aby z něj byla zřejmá totožnost Nájemce, jakož i zboží a služby prodávané v předmětu nájmu. Konkrétní forma, umístění a vzhled označení provozovny je uveden v **Příloze č. 6** této smlouvy. Umístění dalších reklam na vnější části předmětu nájmu a na fasádě Budovy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci předmět nájmu dle článku I., odst. 2. této smlouvy za účelem jeho užívání jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaný 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 předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s aliančními partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k účelu užívání vymezenému v odst. 1 tohoto článku. Budova čp. 1308 v Ústí nad Orlicí je zkolaudována jako objekt občanské vybavenosti pro obchod a služby.
3. Nájemce nemá právo provozovat v prostorech jinou činnost nebo jinak změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a ujednání stran. Nájemce nebude předmět nájmu užívat pro žádné hlučné, nepřístojné, nebezpečné, nezákonné či nemorální účely ani pro účely bydlení. Pokud by činnost Nájemce způsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní nájemce, má Pronajímatel právo nájem vypovědět, nedojde-li ze strany Nájemce k nápravě na základě předchozího písemného upozornění Pronajímatele. Pronajímatel bez výhrad bere na vědomí, že Nájemce bude v předmětu nájmu provozovat terminál společnosti SAZKA a.s. včetně poskytování služeb s tím souvisejících. Nájemce bez výhrad bere na vědomí, že Pronajímatele provozuje ve své provozovně terminál společnosti SAZKA a.s. včetně poskytování služeb s tím souvisejících.
4. Nájemce je povinen opatřit si na vlastní náklady a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti všechna provozní povolení a provozovat předmět nájmu v souladu s všeobecně závaznými předpisy, českými technickými normami a hygienickými a bezpečnostními předpisy a předpisy požární ochrany platnými v České republice. Nájemce přebírá veškeré zákonné povinnosti v oblastech uvedených v předchozí větě a odpovídá za jejich plnění v celém rozsahu. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli veškeré kopie provozních povolení a revizí.

III. Výše nájemného a platební podmínky

1. Výše nájemného byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši 2.223,- Kč bez DPH/m²/rok, a to včetně nákladů spojených s údržbou společných prostor dle článku III. odst. 3.b). V poměru

pronajímaných ploch uvedených v článku I. odst. 2. této smlouvy je nájemné stanoveno takto:

roční nájemné za plochy: **127.600,- Kč bez DPH**

(slovy: Jednostodvacetsedmtisícšestsetkorunčeských).

K nájemnému bude účtována sazba DPH podle platných právních předpisů.

Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli dohodnuté nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky a. s., číslo účtu: **113611/0100**, a to na základě faktur – daňových dokladů vystavených Pronajímatelem v níže uvedených termínech splatnosti. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu – daňový doklad vždy minimálně 14 dnů před požadovaným termínem splatnosti a zaslat jej nájemci nejdéle do 3 kalendářních dnů od data vystavení na adresu pro zasilání faktur uvedenou v záhlaví této smlouvy, jinak není Nájemce povinen k její úhradě.

1. čtvrtletí	do 15. 1. příslušného kalendářního roku
2. čtvrtletí	do 25. 3. příslušného kalendářního roku
3. čtvrtletí	do 25. 6. příslušného kalendářního roku
4. čtvrtletí	do 25. 9. příslušného kalendářního roku

2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn každoročně nájemné jednostranně zvýšit, a to o míru inflace (procentně vyjádřenou) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok pro pronájem vlastních nemovitostí – obchod, kód 6820122 a úředně zveřejněnou ve Věstníku ČSÚ a na: www.csu.cz. Změna bude provedena vždy od 1. 4. příslušného kalendářního roku, na který bude zvýšení nájmu uplatněno, přičemž navýšení bude počítáno z poslední výše nájemného. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci zvýšení nájemného o inflaci písemně, vždy nejdéle do 15. 3. kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje. V případě, že pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká.

3. Kromě nájemného za plochy se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli náklady na spotřebu služeb vyznačených v **Příloze č. 2** této smlouvy dle výpočtu uvedeného v písm. a) tohoto odstavce, pokud nemá s dodavatelem služeb uzavřené samostatné smlouvy a neprovádí vyúčtování těchto služeb přímo s dodavatelem nebo poskytovatelem těchto plnění. Dohodou smluvních stran byly na úhradu na spotřebu služeb stanoveny čtvrtletní zálohové platby za jednotlivá plnění. Rozpis zálohových plateb je uveden v **Příloze č. 2** této smlouvy. Uvedené zálohové platby jsou uvedeny včetně DPH. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během nájmu upravit výši záloh podle skutečných nákladů za jednotlivé služby a tuto skutečnost je pronajímatel povinen nájemci písemně prokázat.

Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohové platby včetně DPH uvedené v Příloze č.2 této smlouvy na základě této smlouvy vždy čtvrtletně na účet Pronajímatele vedený u [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] v níže uvedených termínech splatnosti. Pronajímatel je povinen do 15 dnů od data přijetí zálohových plateb vystavit a zaslat Nájemci na adresu pro zasilání faktur uvedenou v záhlaví této smlouvy daňový doklad na přijatou platbu. Pronajímatel je povinen rozepsat v daňovém dokladu jednotlivé zálohové platby dle jejich daňového režimu ve vztahu k DPH..

1. čtvrtletí	do 15. 1. příslušného kalendářního roku
2. čtvrtletí	do 25. 3. příslušného kalendářního roku
3. čtvrtletí	do 25. 6. příslušného kalendářního roku
4. čtvrtletí	do 25. 9. příslušného kalendářního roku

Účastníci sjednávají, že řádnou úhradou nájemného dle této smlouvy se rozumí okamžik připsání sjednané částky v plné výši na účet Pronajímatele u jeho banky ve výše uvedených termínech splatnosti.

Vyúčtování zálohových plateb na služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a služeb. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za služby (dále jen „doplatek na služby“ resp. „přeplatek na služby“) je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového

dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data vystavení na adresu pro zasílání faktur uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Spotřeba u jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu se stanoví následovně:

- a) Náklady na spotřebu **elektrické energie, vodné a stočné** bude Pronajímatel nájemci fakturovat na základě odpočtových měřidel, umístěných v předmětu nájmu, vždy po vyúčtování těchto nákladů prvotním dodavatelem těchto služeb. Nedílnou součástí vyúčtování bude ve fotokopii faktura dodavatele služeb. Úhradu **srážkové vody** se Nájemce zavazuje hradit procentuálním podílem ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na srážkové vody. Tento procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu plochy pronajímané Nájemcem, jež činí 57,40 m² k celkové ploše budovy, jež činí 3.890 m².
- b) Úhrady za **služby spojené s veřejným provozem Nákupní galerie – Nová Louže** - náklady na úklid, údržbu, vytápění a osvětlení společných prostor, pravidelné revize technických zařízení ve společných prostorách (plyn, hromosvod, elektroinstalace, hasicí přístroje, atd.) je zahrnuta v nájemném a byla stanovena podle velikosti pronajaté plochy.
- c) Úhrady za **ostatní služby** – náklady na telefon, odvoz domovního odpadu, koncesionářské poplatky, autorská práva – OSA, Intergram, pravidelné revize v předmětu nájmu (elektroinstalace, hasicí přístroje, atd.) se Nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům médií a poskytovatelům těchto služeb.

4. Jestliže Nájemce nezaplatí nájemné a zálohy na služby ve lhůtě splatnosti a bude tak v prodlení s úhradou více než 15 dnů a své prodlení nenapraví ani v náhradní přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení písemného oznámení pronajímatele o prodlení, je tato skutečnost považována za vážný důvod k výpovědi této smlouvy ze strany Pronajímatele s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi Nájemci.
5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo služeb má Pronajímatel právo účtovat Nájemci úrok z prodlení z dlužné částky podle platných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen uhradit na účet Pronajímatele nájemní jistotu, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy ve výši **21.266,- Kč**. Pronajímatel může dle vlastního uvážení použít celou jistotu nebo její část k uspokojení svých pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného, služeb, nebo v případě vzniku škody vzniklé Pronajímateli v důsledku neplnění povinností Nájemce dle této smlouvy o nájmu. Pokud Pronajímatel vyčerpá celou nebo část nájemní jistoty z důvodů uvedených v předchozí větě, musí o této skutečnosti písemně informovat Nájemce. Nájemce je povinen obnovit/doplnit nájemní jistotu do původní výše určené touto smlouvou, a to do 14 dnů ode dne, kdy se o uplatnění nároků z nájemní jistoty dozvěděl. Tímto se sjednává, že porušení povinností obnovit/doplnit nájemní jistotu do požadované výše je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi Nájemci. Po skončení účinnosti této smlouvy o nájmu je Pronajímatel oprávněn použít jistotu k uvedení prostor do stavu, jak je požadováno v článku IX. této smlouvy, pokud Nájemce předmět nájmu v takovém stavu nezanechá. Pronajímatel je povinen vrátit nájemní jistotu resp. její nepoužitou část do 30 dnů ode dne skončení nájmu; nájemní jistota se vrací na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

IV. Doba nájmu

1. Touto nájemní smlouvou se sjednává nájem na dobu **určitou 3 let**, a to od **1. 12. 2014**. Tímto dnem vzniká nájem podle této smlouvy.
Povinnost platit nájemné podle této smlouvy vzniká dnem 1. 12. 2014.
2. Oznámi-li Nájemce písemně Pronajímateli nejpozději 90 dní před uplynutím sjednané doby

nájmu, že má zájem na prodloužení doby trvání nájmu, nájem nezaniká a prodlužuje se o dobu uvedenou v písemném oznámení Nájemce, maximálně však o dobu 3 let. Prodloužení doby trvání nájmu postupem vymezeným v předchozí větě je možné pouze jednou.

3. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení § 2285 a § 2230 zák. č. 89/2012 Sb.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a pouze k účelu, způsobem a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří Pronajímateli, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
3. Pro případ stavebních úprav v předmětu nájmu sjednávají smluvní strany zvláštní podmínky v čl. VII. této smlouvy (Zvláštní ujednání).
4. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Přílohou žádosti o udělení souhlasu Pronajímatele je návrh podnájemní smlouvy, ve které budou uvedeny identifikační údaje podnájemce a účel podnájmu. Přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Podnájem zaniká nejpozději s ukončením nájmu dle této smlouvy.
5. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by nad míru přiměřenou poměrům rušila, omezovala nebo ohrožovala vlastnická práva pronajímatele a užívací práva ostatních nájemců v Budově. Nájemce, jeho zaměstnanci a všichni jeho smluvní partneři (např. dodavatelé) jsou povinni dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany tak, aby Pronajímateli jako vlastníku Budovy nevznikla škoda. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zavazuje se bez zbytečného odkladu písemně, e - mailem, faxem či telefonicky oznámit Pronajímateli potřebu oprav na předmětu nájmu, k nimž je povinen Pronajímatel. Jedná-li se o opravy na předmětu nájmu, k nimž je povinen Nájemce podle Článku VI. odst. 2) této smlouvy, je tento povinen opravu na své náklady zajistit. V případě porušení povinností Nájemce dle tohoto odstavce, Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu, která tím Pronajímateli vznikne.
7. Nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat pronajaté prostory v uklizeném a čistém stavu, zajistí, aby žádná část společných prostor nebyla poškozena Nájemcem, jeho zaměstnanci. Dojde-li k takovému poškození nebo znečištění, má Pronajímatel právo vymáhat od Nájemce veškeré obvyklé účelné vynaložené náklady vzniklé v souvislosti s odstraňováním takové škody či znečištění a Nájemce se zavazuje tyto náklady bezodkladně Pronajímateli ve stanovené lhůtě uhradit.
8. Nájemce bude ukládat veškerý odpad a odpadky pouze do řádných nádob a na svoje náklady zajistí, aby byly pravidelně vyprazdňovány, bude třídít odpad v souladu se zákonem o odpadech, nepovolí, aby se v předmětu nájmu nacházely či z nich mohly unikat jakékoliv látky, jež jsou nebezpečné, škodlivé nebo znečišťující, nebo které mohou poškodit budovu nebo životní prostředí nebo způsobit újmu na zdraví osob.
9. Nájemce bude provádět na vlastní náklady práce spojené s drobnými opravami, výmalbou a běžnou údržbou předmětu nájmu včetně vestaveb, a servis a pravidelnou údržbu plynových, elektrických a jiných technických zařízení řádným a odborným způsobem oprávněnými pracovníky v souladu s dobrými zvyklostmi a s použitím vhodných a dostatečných materiálů. Definice prací spojených s drobnými opravami a běžnou údržbou je uvedena v **Příloze č. 4**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
10. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o nutnosti provedení veškerých údržbářských prací nebo oprav, které má podle této smlouvy zajistit Pronajímatel, a umožnit mu

jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu, která tím vznikla.

11. Nájemce se zavazuje udržovat na vlastní náklady uzamykatelnost předmětu nájmu. V případě ztráty klíčů k předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit vstup do předmětu nájmu na vlastní náklady.
12. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel je po předchozím oznámení Nájemci, nejméně však 5 dnů předem, oprávněn za účasti Nájemce či jeho pověřeného zástupce ke vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly zařízení a příslušenství předmětu nájmu, za účelem zjištění způsobu užívání předmětu nájmu, z důvodu odstraňování škod nebo jiných překážek. Ohlášení předem není potřeba z důvodu zabránění vzniku rozsáhlejších škod na předmětu z důvodu havárie nebo v případě ohrožení života či zdraví.
13. Nájemce se zavazuje v přiměřené lhůtě oznámit Pronajímateli změnu svých identifikačních a jiných údajů, potřebných k plnění této smlouvy, a to obchodní firmy, sídla, IČO, DIČ, bankovního spojení, kontaktních údajů.
14. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli svůj vstup do likvidace

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Nájemce si zajišťuje úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat na vlastní náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání, vyjma drobných oprav a běžné údržby, kterou zajišťuje Nájemce sám a na vlastní náklady v souladu s čl. V odst. 9).
3. Pronajímatel zajišťuje údržbu, opravy, úpravy a servis technických zařízení a rozvodných systémů budovy (mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, protipožární a jiné systémy). Uvedené se nevztahuje na technické části a zařízení v předmětu nájmu. Jestliže potřeba takových oprav nebo servisu vznikne důsledkem protiprávního jednání, opomenutí nebo zásahu Nájemce nebo jeho zaměstnanců, nebo důsledkem porušení povinností Nájemce z této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn provést tato opatření na náklady Nájemce.
4. Pronajímatel zabezpečí řádný a nepřerušovaný provoz Budovy, neomezený přístup veřejnosti do Budovy a předmětu nájmu po dobu otevíracích hodin Nákupní galerie – Nová Louže, bude udržovat společné prostory v čistotě a na přiměřené úrovni a případně i náležitě osvětlené a vytápěné. Pronajímatel zajistí úklid a údržbu okolí Budovy.
5. V případě, že předmět nájmu nebude možno užívat v plné míře, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci poměrnou slevu z nájemného. Sleva nájemného Nájemci nenáleží z důvodu přerušení služeb nebo dodávky služeb do předmětu nájmu prvotním dodavatelem těchto služeb z důvodu nezbytné opravy, údržby nebo výměny jakéhokoli zařízení či přístrojů nebo jejich poškození či zničení nebo z důvodu mechanické či jiné závady nebo havárie či mrazu nebo jiného nepříznivého počasí. Pronajímatel však vyvine dostatečné úsilí k tomu, aby tyto služby byly co nejdříve obnoveny.
6. Pronajímatel zajistí, aby Nájemce, pokud hradí veškeré platby podle smlouvy o nájmu a plní své další závazky na základě této smlouvy o nájmu, mohl po celou dobu nájmu mít v držení a klidně užívat předmět nájmu bez jakéhokoli rušení či přerušení ze strany Pronajímatele.
7. Pronajímatel se zavazuje v přiměřené lhůtě oznámit Nájemci změnu svých identifikačních a jiných údajů, potřebných k plnění této smlouvy, a to obchodní firmy, sídla, IČO, DIČ, bankovního spojení, kontaktních údajů.
8. Neomezí-li se výkon práv Nájemce dle této smlouvy a neomezí-li se možnost přístupu Nájemce a třetích osob do předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn realizovat v Budově stavební změny, přestavby, přístavby a jiné změny.

VII. Zvláštní ujednání

1. Pokud bude Nájemce požadovat jakékoliv stavební či technické úpravy na předmětu nájmu, je povinen předem doložit Pronajímateli žádost o souhlas s provedením úprav spolu s přesnou technickou specifikací plánovaných změn a úpravy provést výhradně na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti Nájemce je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi Nájemci. Nájemce je povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to bude Pronajímatelem požádán. V případě, že Pronajímatel provádění stavebních či technických úprav na předmětu nájmu Nájemci písemně povolí, zavazuje se po dokončení těchto úprav Nájemci smluvně povolit odepisování jím provedeného technického zhodnocení v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.
2. Nájemce je povinen opatřit si a uhradit veškerá potřebná úřední povolení pokud si to charakter požadovaných úprav vyžádá (souhlas příslušného stavebního úřadu, event. jiných institucí). Pro tento účel se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci součinnost.
3. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že veškeré jím požadované a Pronajímatelem akceptované stavební úpravy předmětu nájmu dle této smlouvy, bude Nájemce provádět výlučně na vlastní náklady.
4. Souhlasem Pronajímatele se stavebními změnami Nájemce nepřebírá Pronajímatel odpovědnost za správnost, úplnost nebo soulad stavebních změn s příslušnými právními normami a předpisy.
5. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že veškeré jím požadované a na základě souhlasu Pronajímatele provedené úpravy předmětu nájmu, které Nájemce provedl na vlastní náklady, nejsou předmětem vypořádání mezi smluvními stranami po skončení tohoto smluvního nájemního vztahu.

VIII. Odpovědnost za škodu a pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na Budovu jako celek, a to pouze na škody způsobené živelní událostí a na odpovědnost za škody, vyplývající z vlastnictví nemovitosti. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pojištění Pronajímatele se nevztahuje na majetek Nájemce a to bez ohledu na to, zda byl tento majetek vestavěn do předmětu nájmu, že případné škody, způsobené činností Nájemce, jeho zaměstnanců a obchodních partnerů nejsou pojistnou smlouvou pronajímatele kryty.
2. Nájemce je povinen předcházet škodám, je povinen neprodleně sdělit Pronajímateli veškeré závady nebo hrozící či již vzniklé škody, způsobené v předmětu nájmu. Nesplní-li Nájemce uvedenou povinnost, nese odpovědnost za vzniklou škodu v plné výši bez ohledu na zavinění.
3. Škody na majetku Pronajímatele nebo třetí osoby způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky nebo obchodními partnery způsobené v souvislosti s činností Nájemce, je Nájemce povinen v přiměřené lhůtě odstranit na vlastní náklady řádným a odborným způsobem oprávněnými pracovníky v souladu s dobrými zvyklostmi a s použitím vhodných a dostatečných materiálů.
4. Nájemce uzavřel pojistnou smlouvu na krytí škod způsobených svou činností v předmětu nájmu a na majetku Pronajímatele a ostatních nájemců v Budově. Pojistná smlouva musí být v platnosti po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

IX. Skončení nájmu

1. Ke skončení nájmu dojde:

- uplynutím sjednané doby nájmu
- písemnou dohodou obou smluvních stran
- výpovědí jedné smluvní strany s výpovědní dobou 1 měsíc v případě, že tato smluvní strana má k výpovědi vážný důvod; co je považováno za vážný důvod stanoví zákon či tato smlouva.

Vážnými důvody pro ukončení této smlouvy s **jednoměsíční výpovědní lhůtou** jsou, mimo skutečnosti sjednané ve smlouvě výše, dále:

ze strany Pronajímatele:

- a. skutečnost, že předmět nájmu nebo Budova má být odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
- b. porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli zejména tím, že je v prodlení s placením nájemného a služeb po dobu delší než 15 dnů po lhůtě splatnosti a své prodlení nenapraví ani v náhradní přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o prodlení, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo neplní povinnost řádné péče o pronajaté prostory, nebo porušuje hygienické a bezpečnostní předpisy v pronajatých prostorách, nebo užívá-li Nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele a toto své porušení Nájemce nenapraví ani v náhradní přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o porušení.

ze strany Nájemce:

- c. ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je užívání předmětu nájmu sjednáno,
- d. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl sjednán
- e. porušil-li Pronajímatel hrubě svou povinnosti vůči Nájemci tím, že neprovedl opravu předmětu nájmu, ke které se smluvně zavázal nebo neprovedl během trvání nájmu vůči Nájemci řádné vyúčtování finančních plnění např. vyúčtování poskytnutých záloh za služby a své prodlení nenapraví ani v náhradní přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení Nájemce o prodlení
- f. je-li Nájemce omezen v užívání předmětu nájmu nepřetržitě déle než 15 dní.

2. V případě, že Nájemce porušuje tuto smlouvu způsobem dle čl. IX. odst. 1) písm. b náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 6ti měsíčních nájmu dle této smlouvy. Ujednání o smluvní pokutě se nevztahuje na ukončení nájmu podle ustanovení čl. IX, bod 1, písmeno a., d., e, f. Smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit na základě písemné výzvy Pronajímatele, přičemž splatnost smluvní pokuty nastane dříve než den následující po dni uplynutí výpovědní doby dle odstavce 1) tohoto článku.

3. Jestliže se smluvní strany v souvislosti s ukončením nájemního vztahu nedohodnou písemně jinak, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit z předmětu nájmu veškeré stavební změny Nájemce, včetně technických zařízení, a uvést předmět nájmu ze stavebního hlediska do původního stavu, v jakém byl v okamžiku převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tak, aby stavební změny neměly žádnou zůstatkovou hodnotu. Pokud se smluvní strany při ukončení nájemního vztahu dohodnou, že některé stavební změny Nájemce zůstanou v předmětu nájmu, přecházejí ke dni ukončení této smlouvy do vlastnictví Pronajímatele, resp. zůstávají v jeho vlastnictví, aniž by z toho Nájemci vznikl nárok na náhradu zhodnocení.

4. Nájemce je povinen ke dni předání prostor Pronajímateli na vlastní náklady odstranit všechna svoje označení, nápisy, reklamy či tabule, nahradit veškeré zařízení a vybavení Pronajímatele,

keré chybí, nefunguje, je poškozené či zničené jiným zařízením a vybavením stejné jakosti a kvality, odborným způsobem odstranit veškeré škody na předmětu nájmu, kompletně vyklidit z předmětu nájmu majetek Nájemce a předmět nájmu uklidit a vyčistit, odevzdat všechny klíče od předmětu nájmu včetně těch, které si sám opatřil.

5. Nájemce předá Pronajímátelei předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Převzetí/předání předmětu nájmu potvrdí Nájemce a Pronajímátele podpisem Předávacího protokolu. Předávací protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech a každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku. Pronajímátele je oprávněn při předání pořídit o stavu předmětu nájmu fotodokumentaci.
6. Nesplní-li Nájemce řádně a včas svou povinnost vyklidit a předat Pronajímátelei nejpozději v poslední den doby trvání nájmu jeho předmět ve smyslu ustanovení odst. 3. tohoto článku, je Pronajímátele oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením nebo předáním předmětu nájmu; smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené Pronajímátele se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury; tím není dotčeno právo Pronajímátele na náhradu škody vzniklé v důsledku uvedeného porušení smlouvy Nájemcem a převyšující sjednanou smluvní pokutu.
7. Nevyklidí-li a nepředá-li Nájemce předmět nájmu řádně a včas a pokračuje v jeho užívání i po skončení nájmu, neznamená to, že nájem byl znovu ujednán, a to ani v případě, že Pronajímátele Nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu nevyzve. Je-li Nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu delším než 15 dnů, je Pronajímátele oprávněn, po předchozím písemném upozornění Nájemce, vstoupit do předmětu nájmu a dosáhnout jeho vyklizení sám s tím, že náklady na vyklizení i případné skladování vyklizeného majetku bude účtováno k tíži Nájemce. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije v případě postupu dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.

X. Doručování

Za doručení písemnosti druhé smluvní straně se považuje den, kdy:

- byla zásilka druhé smluvní straně doručena osobně, nebo
- byla zásilka druhé smluvní straně doručena prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo
- byla zásilka druhé smluvní straně doručena prostřednictvím kurýrní služby, nebo
- se doporučená zásilka odeslaná prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo oznámenou druhé smluvní straně jako adresa pro doručování písemností, vrátila odesílateli jako nedoručená,
- adresát převzetí zásilky odmítl.

Smluvní strany si tímto sjednávají níže uvedené doručovací adresy:

PRONAJÍMATEL: KONZUM o.d. v Ústí nad Orlicí
Tvardkova 1191
562 13 ÚSTÍ NAD ORLICÍ

NÁJEMCE: Česká pošta, s.p.
PČ SV – Tým/2
Na Hrádku 105
532 05 Pardubice

XI. Závěrečná ustanovení

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních

předpisů České republiky, zejména zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

2. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou přednostně řešit vzájemnou dohodou.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly tuto jimi uzavíranou smlouvu učinit neplatnou či neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě.
4. Tato smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá projevu jejich vůle, který byl učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a na důkaz toho připojují pod text této smlouvy své podpisy.
6. Obě smluvní strany sjednaly tyto níže specifikované přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:
 - Příloha č. 1 - Výkres půdorysu a specifikace předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Rozpis nájemného a záloh na služby
 - Příloha č. 3 - Předávací protokol
 - Příloha č. 4 - Rozsah drobných oprav a běžné údržby, hrazené nájemcem
 - Příloha č. 5 – Provozní řád
 - Příloha č. 6 – Vzhled označení provozovny a stojanu
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

pronajímatel:

KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí

V Ústí nad Orlicí, dne 24. 11. 2014

Ing. Miloslav Hlavsa
místopředseda představenstva

Ing. Zdeněk Šembera
člen představenstva

KONZUM
obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí
Tvardkova 1191 (2)
582 13 Ústí nad Orlicí

nájemce:

Česká pošta, s.p.

V Praze, dne 26. 11. 2014

Kamil Rampas
ředitel majetkosprávního odboru

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2014 15:23:17

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 4610

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 56201 Ústí nad Orlicí	00032212	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela			
Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2794/4	2318 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ústí nad Orlicí, č.p. 1308, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2794/4			
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu			
D Jiné zápisy			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
o Změna číslování parcel			
- přísloučena st. 2794/3 (ZPMZ č. 2449)		Parcela: St. 2794/4	Z-2319/2014-611
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			

Listina

- o Hospodářská smlouva 29/1982 ze dne 11.6.1982 +Dodatek k HS AD.29/82/ÚO ze dne 15.9.1982.
POLVZ:329/1993 Z-16400329/1993-611
Pro: KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00032212
- o Jiná listina číslo 2310/1992 ZMENA OBCHODNIHO JMENA DLE USNESENI KONFERENCE DELEGATU ZE DNE 23. 10. 1992.
POLVZ:329/1993 Z-16400329/1993-611
Pro: KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00032212
- o Rozhodnutí 1353/1976 o povolení k užívání a přidělení čp. ze dne 18.6.1976, Kolaudační rozhodnutí č.j. 1633/81-82 ze dne 17.2.1982.
POLVZ:329/1993 Z-16400329/1993-611
Pro: KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00032212
- o Smlouva (dohoda) V1 2989/1994 KUPNI SMLOUVA ZE DNE 28.9.1994, VKLAD ZE DNE 13.10.1994.
POLVZ:508/1994 Z-16400508/1994-611
Pro: KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00032212
- o Smlouva kupní ze dne 25.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2014 15:23:17

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 4610

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

V-5653/2013-611

Pro: KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191,
56201 Ústí nad Orlicí

RČ/IČO: 00032212

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.10.2014 15:23:18

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Kubantová Eva

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 9750/2014



Příloha č.2

PŘEDMĚT NÁJMU: PROVOZOVNA Č. P. 1308

Obec:	Ústí nad Orlicí	Ulice a číslo popisné domu:	Polská 1308
PSČ:	56206	Podlaží:	I.NP
Dům na pozemku č. parc.:	st.p.2794/4	Katastrální území:	Ústí nad Orlicí

Místnosti:	Plocha m ²	Příslušenství	Plocha m ²
<input type="checkbox"/> Prodejní prostory		<input type="checkbox"/> WC	
<input checked="" type="checkbox"/> Prodejní prostory	26,8	<input type="checkbox"/> Koupelna	
<input checked="" type="checkbox"/> Sklad	30,6	<input type="checkbox"/> Šatna	
<input type="checkbox"/> Sklad		<input type="checkbox"/> Chodba	
<input type="checkbox"/> Kancelář		<input type="checkbox"/> Schodiště	
<input type="checkbox"/> Kancelář		<input type="checkbox"/> Nákladová rampa	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Celková plocha:ⁱ			57,4

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU:

<input checked="" type="checkbox"/> Určitá	od 1. 12. 2014	do	30. 11. 2017
<input type="checkbox"/> Neurčitá	od	Výpovědní lhůta:	měsíc/e/ů

NÁJEMNÉ:

Platební období:	<input type="checkbox"/> Kalendářní měsíc	<input checked="" type="checkbox"/> Kalendářní čtvrtletí	<input type="checkbox"/> Kalendářní rok
Platební doklad:	<input checked="" type="checkbox"/> Faktura	<input type="checkbox"/> Spíátkový kalendář	
Výše Nájemného:ⁱⁱ			31.900,- Kč

PEVNÁ TELEFONNÍ LINKA:

Pronajímatel prohlašuje, že v Předmětu nájmu je zavedena:

- Pevná telefonní linka, na které lze zřídit ADSL Internet
 Pevná telefonní linka, na které nelze zřídit ADSL Internet
 V Předmětu nájmu není zavedena pevná telefonní linka

SLUŽBY:

Označení Služby ⁱⁱⁱ	Druh Služby	Výše úhrady/zálohy za Službu	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektřina	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> Plyn	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input checked="" type="checkbox"/> Vodné a stočné	<input type="checkbox"/> paušální	<input checked="" type="checkbox"/> zálohová	450,- Kč
<input checked="" type="checkbox"/> Srážková voda	<input type="checkbox"/> paušální	<input checked="" type="checkbox"/> zálohová	250,- Kč
<input type="checkbox"/> Vytápění	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> TUV	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> Tel. linka číslo:	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> Tel. linka číslo:	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> jiné:	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
<input type="checkbox"/> jiné:	<input type="checkbox"/> paušální	<input type="checkbox"/> zálohová	
Úhrada za Služby celkem:^{iv}			700,- Kč

ⁱ Není – li známa přesná plocha místností a příslušenství Předmětu nájmu, postačí uvést celkovou plochu Předmětu nájmu

ⁱⁱ Uvede se výše Nájemného za sjednané platební období.

ⁱⁱⁱ Uvedou se (označí křížkem X v zaškrťávacím políčku) pouze ty Služby, které se Pronajímatel zavazuje Nájemci poskytovat.

^{iv} Uvede se celková výše úhrad za Služby za sjednané platební období.

KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, ul. Tvardkova 1191, 562 13 Ústí nad Orlicí

Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Dr XVIII, vložka 352

Příloha č. 4

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání

Úhrada drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu

Níže uvedené je považováno za **drobné opravy**, jejichž náklady nese Nájemce:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah a opravy podlahových krytin, upevnění a výměny prahů, lišt, uvolněných dlaždic a parket,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, západek, závěsů kolejničků, ventilací, řetízků, táhel, rolet, žaluzií, výměny těsnění oken a dveří, tmelení oken a dveřních tabulek, zasklení,
- výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, objímek, tlačítek, pojistek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, přívodních kabelů, elektrických zámků, signálu analogového a digitálního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech v předmětu nájmu, výměny sifonů a lapačů tuku, nehradí výměnu hlavního uzávěru vody pro nebytový prostor
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody; výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavíc u radiátorů ústředního topení (je součástí rozvodů ústředního topení) hradí pronajímatel,
- za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, klozetových mís, umyvadel, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, vestavěných a přistavěných skříní, výměny varných desek a varných mřížek, trysek a hořáků. 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 ovládání termostatů etážového topení, nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů a zařízení uvedených výše.

Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jež hradí Nájemce, jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, revize a čištění elektro a plynospotřebičů, kamen a kotlů, pravidelné revize elektroinstalací a hasicích přístrojů, malování včetně opravy omítek, tapetování, vnitřní nátěry, čištění podlah, podlahových krytin a obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, odhmyzování, deratizace a dezinfekce.

KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, 562 13 Ústí nad Orlicí

Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Dr XVIII, vložka 352

Příloha č. 5

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání

Provozní řád Nákupní galerie – Nová Louže, ul. Polská 1308, 562 06 Ústí nad Orlicí

Úvod

■ Provozní řád se vydává v zájmu zajištění provozu, bezpečnosti a pořádku v nákupní galerii Nová Louže v Ústí nad Orlicí, ulice Polská č. p. 1308, dále jen „Budova“. Správcem Budovy je KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, ulice Tvardkova č. p. 1191, který je vlastníkem této nemovitosti, zapsané na LV číslo 4610 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Provozní doba

■ Provozní doba Budovy je stanovena v pracovní dny, v sobotu a v neděli od 6:30 do 21:00 hodin. Otevření Budovy zajišťují zaměstnanci prodejny KONZUM market. Při otvírání Budovy nájemcem mimo tuto dobu, je nájemce povinen vždy zabezpečit vchod do Budovy tak, aby byl zamezen vstup do Budovy nepovolaným osobám a byla zabezpečena ochrana majetku ostatních nájemců.

Ochrana majetku a práv

- Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni dodržovat zásady požární ochrany a bezpečnosti práce. Pro nákupní galerii jsou vypracovány požární poplachové směrnice, které jsou umístěny v jednotlivých patrech Budovy. Všichni uživatelé Budovy jsou povinni se s nimi seznámit a řídit se jimi v případě požáru nebo nežádoucích událostí.
- Chodby, schodiště, východy a ostatní prostory Budovy, sloužící jako únikové cesty, musí zůstat trvale volné. Není povoleno tyto prostory užívat jako skladiště nebo odstavné plochy.
- V celé Budově nákupní galerie, včetně zázemí, platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zákaz kouření neplatí pro prostory restaurace.
- Je zakázáno užívat prostory Budovy pro hlučné, nepřístojné, nebezpečné, nezákonné či nemorální účely a chování. Každý uživatel Budovy je povinen se zdržet všech jednání, která by rušila, omezovala nebo ohrožovala vlastnická práva majitele Budovy a užívací práva ostatních nájemníků Budovy.

Úklid a údržba

- Úklid ve společných prostorách Budovy nákupní galerie zajišťuje Český Červený Kříž.
- Údržbu společných prostor Budovy nákupní galerie zajišťuje správce a majitel nemovitosti KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí.
- Veškerý odpad musí být ukládán pouze do řádných nádob k tomuto účelu určených. Nájemce je povinen zajistit, aby z jeho pronajatých prostor nemohly unikat jakékoliv látky, jež jsou nebezpečné, škodlivé nebo znečišťující, nebo mohou poškodit budovu, životní prostředí, či způsobit újmu na zdraví osob.

Některá důležitá telefonní čísla

Integrovaný záchranný systém	112	Vodohospodářské služby Tepvos, hlášení havárií
Hasičský záchranný sbor	150	777 673 350
Zdravotní záchranná služba	155	Správce budovy - KONZUM, obchodní družstvo:
Policie ČR	158	Vedoucí technického oddělení 602 277 794
Městská policie	156	Vedoucí údržby 602 554 856
ČEZ poruchy	840 850 860	Domovní správa 465 553 329
RWE poruchy	1239	

Platnost Provozního řádu je ode dne 9. 10. 2014, účinnosti nabývá dnem 15. 11. 2014.

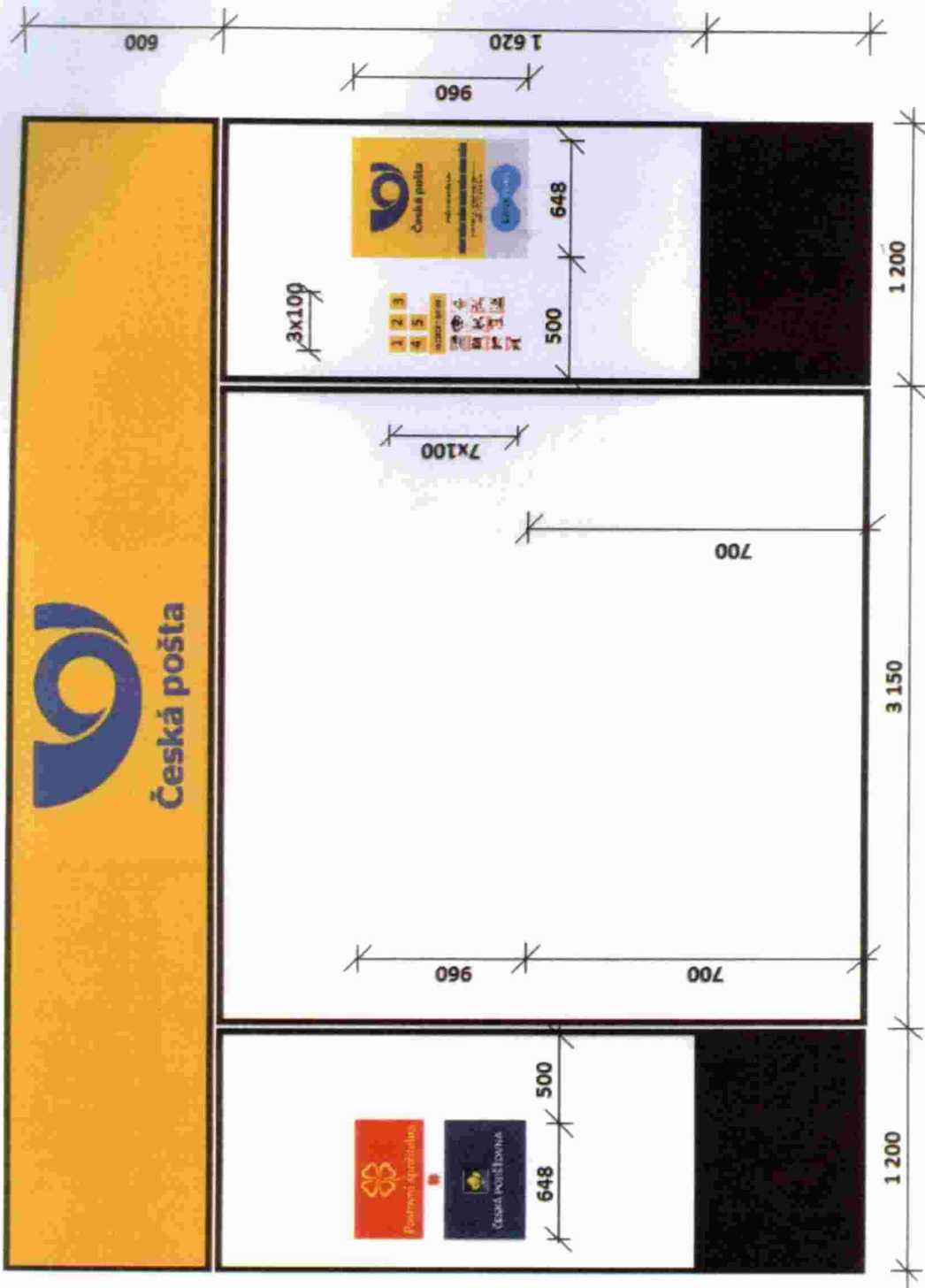
Pronajímatel si vyhrazuje změny provozního řádu. Jeho aktuální znění bude vyvěšeno na webových stránkách nákupní galerie www.nova-louze.cz. V případě změny Provozního řádu bude nájemce o této změně předem písemně informován.

v Ústí nad Orlicí dne 9. 10. 2014

Ing. M. [redacted]
místopředseda představenstva

KONZUM
obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí
Tvardkova 1191
562 13 Ústí nad Orlicí

Ing. Zdeněk Šembera
člen představenstva



- LEGENDA**
- 1 Samolepka odpovědná osoba
 - 2 Samolepka DINO
 - 3 Samolepka informační
 - 4 Samolepka MAX Karta
 - 5 Samolepka Raiffeisenbank