

I.
Smluvní strany

Marie Podstatzká

nar. [REDACTED]

trvalé bydliště: [REDACTED]

IČ: [REDACTED]

DIČ: [REDACTED] DPH)

Bankovní [REDACTED] - [REDACTED]

Adresa pro veškerou korespondenci: [REDACTED]
(dále jen „pronajmatel“)

a

Česká pošta, s.p., Praha 3, Olšanská 38/9

odštěpný závod Severní Morava

Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava I (též adresa pro doručování)

IČ: 47114983

DIČ: CZ47114983

Zástupce: Ing. Jan Malik, náměstek ředitele pro techniku 07. České pošty, s.p.,
odštěpného závodu Severní Morava

Bankovní spojení: [REDACTED]

Podnik zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze - oddíl A, vložka 7565.
(dále jen „nájemce“)

výše uvedené smluvní strany spolu uzavírají tuto

S M L O U V U O N Á J M U
N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

uzavřenou dle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění:

II.

Úvodní ustanovení

Pronajmatel je vlastníkem budovy č.p. 162, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Kroměříž na listu vlastnictví č. 474 katastrálního území Litenčice, obce Litenčice (dále jen „objekt“). Kopie listu vlastnictví č. 474 je přílohou č. 1 této smlouvy.

III.

Předmět smlouvy

3.1 Pronajmatel na základě této smlouvy přenechává do užívání nájemci nebytové prostory v I. NP objektu o celkové výměře 51,78 m², které budou nájemcem využívány za účelem **provozování poštovních služeb včetně zabezpečení styku s klienty u přepážek, poštovní spořitelny a nezbytného zázemí v Litenčicích**. Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu I. NP objektu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Výčet místností:

• Místnost pro veřejnost	19,00 m ²
• Úřadovna	13,30 m ²
• Denní místnost	4,25 m ²
• Chodba	6,55 m ²
• Sklad	2,80 m ²
• Umývárna	3,36 m ²
• Sprcha	1,44 m ²
• WC	1,08 m ²
Součet plochy místností:	51,78 m²

3.2 Nájemce se zavazuje za užívání pronajatých nebytových prostor platit pronajimateli dále v této smlouvě sjednané nájemné a platby. Stejně tak se zavazuje prostory užívat za podmínek a v souladu s touto smlouvou.

IV.

Doba nájmu

4.1 Nájem se podle této smlouvy sjednává na **dobu neurčitou**, a to od **1.1.2007**.

4.2 Bez udání důvodů může smlouvu vypovědět toliko nájemce. Pronajimatel může smlouvu vypovědět toliko z důvodů, když nájemce bude pronajaté prostory užívat v rozporu s touto smlouvou, zejména, nebude-li řádně a včas platit dále v této smlouvě sjednané nájemné a platby za služby. Výpovědní doba je přitom 3 měsíční a její běh začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Výpověď musí být druhé straně zaslána poštou, jako zásilka s dodejkou (doručenkou). V případě, že strana, které je výpověď určena odmítne zásilku s výpovědí převzít nebo ji po předchozím oznámení nepřevzme na poště, platí nevyvratitelná právní domněnka, že výpověď byla doručena 15. den po dni podání zásilky poště. Rozhodný je den uvedený na podacím listku nebo archu.

Smlouvu lze také ukončit po dohodě obou smluvních stran.

V.

Cena nájmu

5.1 Cena nájmu pronajatých prostor byla v souladu se zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, stanovena dohodou smluvních stran a činí 550 Kč/1 m² ročně + daň z přidané hodnoty v sazbě dle obecně platných právních předpisů (DPH), tj. 28.479 Kč + DPH.

5.2 Nájemné za pronajaté prostory bude placeno v **pololetních splátkách ve výši 14.239,50 Kč + DPH** na základě daňových dokladů – faktur, které pro tento účel bude pronajimatel nájemci vystavovat se splatností vždy do 5. dne druhého měsíce daného kalendářního pololetí. Nájemce bude hradit výše uvedené nájemné bezhotovostní platbou a to převodem z účtu nájemce na účet pronajimatele vedený u ČSOB Olomouc, č.ú. [REDACTED].

5.3 Služby zajišťované pronajimatelem budou placeny nájemcem takto:

- Spotřeba vody dle odečtu vlastního vodoměru bude hrazena na základě přefakturace od VAK Kroměříž.
- V případě potřeby, na požádání nájemce, pronajimatel zajistí vývoz žumpy za cenu obvyklou v daném místě. K tomuto pronajimatel nájemci vystaví fakturu.

5.4 Nájemce si bude zajišťovat níže vymezené vedlejší služby související s nájmem pronajatých nebytových prostor, a to na základě samostatných smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb:

- telekomunikační služby,
- odvoz komunálního odpadu,
- dodávku elektrické energie (samostatné měřidlo – odběrní místo)
- dodávku plynu (samostatné měřidlo – odběrní místo)

5.5 Pro případ prodlení s platbami podle této smlouvy, sjednává se smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

5.6 Pronajimatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné o procento míry roční inflace předchozího roku, jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce zpraven písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však **do 31.5.** kalendářního roku, ve kterém došlo k zveřejnění. Při nedodržení tohoto termínu ztrácí pronajimatel pro ten rok na zvýšení nájmu nárok a může tak opět učinit až v roce následujícím.

Nová výše nájemného bude vždy platná od 1. ledna kalendářního roku, přičemž rozdíl mezi již zaplaceným nájemným (za 1. pololetí) a zvýšeným nájemným, nájemce doplatí na základě vystavené faktury pronajimatelem společně s platbou nájemného za 2. pololetí nejpozději do 5.8. toho kalendářního roku, kterého se zvýšení týká. Podle této smlouvy dojde k navýšení poprvé v roce 2007 podle míry roční inflace roku 2006.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Nájemce přebírá nebytové prostory ve stavu v jakém jsou popsány v předávacím protokolu, a způsobilé k sjednanému účelu, což podpisem této smlouvy potvrzuje. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který bude přílohou č. 3 této smlouvy.

6.2 Nájemce v pronajatých prostorech přímo zodpovídá za dodržování všech předpisů na ochranu životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými, BOZP a zejména za dodržování požárních předpisů, a to až do doby, kdy pronajaté prostory vyklidí a vrátí zpět pronajímateli. Na svůj náklad je vybavi předepsanou hasební technikou. Na svůj náklad bude rovněž zabezpečovat všechny obecně platnými předpisy předepsané pravidelné revize a zkoušky, a to jak hasební techniky, tak vlastních užívaných zařízení v pronajatých prostorách.

Za porušení těchto předpisů zodpovídá přímo nájemce, stejně jako za zaplacení případných sankcí orgánům, které vykonávají státní požární dozor nebo jiným orgánům vykonávajících dozor nad plněním ostatních zde uvedených povinností, pokud se budou týkat pronajatých prostor a pronajatých věcí.

6.3 Nájemce není oprávněn, bez písemného souhlasu pronajímatele, dát pronajaté prostory, či jejich část do podnájmu jiné osobě nebo je užívat k jinému účelu, než bylo sjednáno a než byly prostory stavebně určeny. V případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % z roční ceny nájmu za nebytové prostory dle odst. 5.1 této smlouvy.

6.4 Nájemce se zavazuje, že si vlastním nákladem pořídí kontejnerovou nádobu na odvoz komunálního odpadu, kterou bude užívat pro vlastní potřebu a bude hradit náklady svozu na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem služby. Pronajímatel souhlasí s tím, aby kontejnerová nádoba nájemce byla umístěna na stejném místě jako kontejnerové nádoby pronajímatele, nebo na jiném pronajímatelem určeném místě.

6.5 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy. Pokud tak přesto učiní, je povinen uvést vše v předešlý stav a pokud to nebude možné, je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každou stavební či jinou úpravu provedenou bez souhlasu pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není omezeno právo pronajímatele na náhradu škody.

6.6 Nájemce je oprávněn označit budovu vlastními nápisy, tabulemi a schránkami, za podmínek, že budou odpovídat obecně platným předpisům a že případné poplatky s tím spojené nájemce zaplatí. Jejich konkrétní umístění na budově bude s pronajímatelem předem dohodnuto a nájemcem respektováno.

6.7 Pronajímatel má právo, po předchozí dohodě s nájemcem, provádět kontrolu užívání pronajatých prostor. Nájemce je povinen umožnit provedení úprav, oprav a revizí, které má provádět pronajímatel nebo které se pronajímatel sám rozhodne provést. V ostatních případech, bez předchozího oznámení nájemci a bez doprovodu některého z jeho zaměstnanců, pronajímatel má právo vstupu do pronajatých nebytových prostor pouze z těchto důvodů:

- havárie,
- bezprostředně hrozící škody na majetku,
- ohrožení zdraví a života lidí,
- podezření z vniknutí neoprávněné osoby.

Každý takovýto mimořádný vstup do pronajatých prostor pronajímatel neprodleně oznámí nájemci. Z jiných, než z těchto důvodů, může pronajímatel vstupovat do pronajatých prostor pouze po předchozím oznámení nájemci a za doprovodu jím určené osoby.

6.8 Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor po celou dobu užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemce, a které pronajímatelem, použijí analogicky Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., avšak s tím, že částku 300,-Kč uvedenou v jeho. § 5 odst. 5 smluvně zvyšují na 5.000,- Kč.

6.9 Úklid všech pronajatých prostor zajišťuje nájemce na svůj náklad.

6.10 Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení za dobu nájmu, pokud nebude později dohodnuto jinak.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva je uzavřena dnem kdy smlouvu podepíše pronajímatel a zástupce nájemce a s účinností od 1.1.2007. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce rovněž dvě z nich.

7.2 Nájem zaniká:

- zánikem předmětu nájmu, tj. zničením objektu nebo té jeho části, ve které se nachází předmět nájmu,
- v případě likvidace nájemce, bez právního nástupce, a to dnem, kdy vstup do likvidace bude zveřejněn v obchodním věstníku.

7.3 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a příslušnými ustanoveními o nájmu občanského zákoníku, v platném znění. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 262 odst. 1) obch. zák. dohodly, že v obecných náležitostech se budou řídit obchodním zákoníkem v platném znění.

7.4 Každá ze smluvních stran je povinna zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech z činnosti druhé smluvní strany, o kterých se dozví v rámci plnění podle této smlouvy, zejména pak, co se týče zabezpečení objektu. Obě smluvní strany se zavazují s touto povinností seznámit vlastní zaměstnance, kteří pracují v objektu nebo se budou podílet na plněních podle této smlouvy.

7.5 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případně právního nástupce obou smluvních stran, pokud tomu nebudou bránit obecně platné předpisy. O této skutečnosti je povinna informovat příslušná smluvní strana druhou alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem přechodu. V případě nesplnění této povinnosti nese převádějící odpovědnost za případně vzniklou škodu, která by nesplněním povinnosti vznikla.

7.6 Jakékoliv změny této smlouvy lze činit toliko po dohodě smluvních stran ve formě písemných číslovaných dodatků.

7.7 Pronajímatelem povolené úpravy pronajatých prostor, pokud budou mít charakter technického zhodnocení objektu, provedené vlastním nákladem nájemce, budou nájemcem samostatně odepisovány na základě samostatné smlouvy uzavřené s pronajímatelem v souladu s ust. § 28 odst. 3) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Takové smlouvy budou poté vždy přílohou nájemní smlouvy.

7.8 Přílohy v době uzavření smlouvy:

příloha č. 1 – list vlastnictví č. 474 k.ú. Litenčice

příloha č. 2 – výkresová dokumentace – půdorysný plán I. NP objektu s vyznačením pronajatých prostor

příloha č. 3 – protokol o předání a převzetí pronajatých prostor

7.9 Pronajímatel a zástupce nájemce na straně druhé shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, a že souhlasí s celým jejím obsahem. Autentičnost této smlouvy potvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

V Litenčicích dne: 17.10. 2006

Osobně:



Marie Podstatzká

V Ostravě dne: 27.10.2006

Za Českou poštu, s.p.:



Ing. Jan Malík
náměstek ředitele pro techniku
07. České pošty, s.p.
odštěpného závodu Severní Morava