

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 245 v k.ú. Parník, obec Česká Třebová, jehož součástí je budova č.p. 205 na adrese Ústecká 205, 560 02 Česká Třebová (dále jen „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 10001pro k.ú. Parník.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v prvním nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Předmět nájmu**“), blíže specifikované ve Výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán mezi Smluvními stranami předávací protokol.
- 1.4. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu založeného touto Smlouvou;
 - b) zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
 - c) umožnit Nájemci využívat veškerá společná média;
 - d) udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Smlouvy;
 - e) provádět veškeré opravy s výjimkou těch, které dle této Smlouvy provádí Nájemce;
 - f) před převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve které se nachází Předmět nájmu, informovat nového vlastníka (zájemce) o existenci nájmu, o všech povinnostech Pronajímatele a právech Nájemce vyplývajících z této Smlouvy a prokazatelně jej seznámit s aktuálním zněním této Smlouvy. Pronajímatel je povinen nechat nového vlastníka (zájemce) písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této Smlouvy a toto potvrzení je Pronajímatel povinen Nájemci doručit nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva nového

vlastníka nemovité věci, ve které se nachází Předmět nájmu, do katastru nemovitostí;

- g) zajistit na náklady Nájemce pravidelný roční servis a údržbu plynového kotle nacházejícího se v Předmětu nájmu, a to dle předpisu výrobce.

2.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Pronajímateli v doprovodu oprávněného zástupce Nájemce vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, které bude Nájemci doručeno nejméně 5 dnů předem s výjimkou havarijních a dopředu nepředvídatelných situací, které by mohli způsobit hmotnou škodu. V průběhu takového vstupu Pronajímatel zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Nájemci;
- c) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- d) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy a běžnou údržbu se považují opravy a údržba Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Podle věcného vymezení se za drobné opravy a běžnou údržbu považují:
- (i) opravy a údržba jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a údržba podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - (ii) opravy a údržba jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - (iii) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí
 - (iv) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - (v) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
 - (vi) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - (vii) opravy indikátorů vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřivačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu d).

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto písmenu d), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových

krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

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

Nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a běžnou údržbu, jestliže součet již vynaložených nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu v kalendářním roce přesáhne částku 10.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na všechny tyto opravy;

- e) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- f) nejpozději ke dni ukončení účinnosti této Smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu a s vybavením a zařízením, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- g) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny.
- h) nepřenechat bez předchozího souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě; změny na Předmětu nájmu je oprávněn Nájemce provést pouze po písemném povolení Pronajímatele;
- i) neprovádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy podléhající stavebnímu povolení nebo ohlášení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele

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

- 3.1. Nájemné je stanoveno dohodou Smluvních stran a je uvedeno v bodu IV Výpočtového listu, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Nájemné je osvobozeno od DPH v souladu s ustanovením zákona o dani z přidané hodnoty. Nájemné bude hrazeno na základě této Smlouvy čtvrtletně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy v termínu splatnosti do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 3.2. Sjednanou výši nájmného je Pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2022 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájmného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájmného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem, a to nejdéle do 5.4. příslušného kalendářního roku, na který se nájmné zvyšuje, nedílnou součástí písemného

oznámení bude nový Výpočtový list. V případě, že pronajímatel nesplní svou povinnost a nezašle písemné oznámení o zvýšení nájemného nájemci v termínu uvedeném v tomto odstavci smlouvy, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká. Zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od prvního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po datu obdržení písemného oznámení. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku, pokud k tomuto zvýšení došlo.

- 3.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci v souvislosti s nájmem služby uvedené v bodě V Výpočtového listu. Služby jsou osvobozeny od DPH v souladu s ustanovením zákona o dani z přidané hodnoty. Nájemce bude hradit na základě této smlouvy v průběhu roku čtvrtletní zálohové platby na služby, jejichž výše je uvedena ve Výpočtovém listu v termínu splatnosti do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 3.4. Vyúčtování služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování prvotního dodavatele služeb nejpozději do 30.6. následujícího roku. Úhrada vyúčtování služeb bude provedena Nájemcem na základě Pronajímatelem vystaveného dokladu - faktury, a to do 14 dnů od data vystavení dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jejího vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Nedílnou součástí dokladu bude propočet nákladů připadajících na Nájemce.
- 3.5. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem elektrické energie. Nájemce bude hradit spotřebu plynu (topení) na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem plynu. Prostor je napojen na samostatný elektroměr a plynoměr. Dále je Nájemce povinen si zajistit vlastním nákladem odvoz a likvidaci odpadu.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem založený touto Smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.
- 4.3. Každá ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba v tomto případě činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2311 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 5.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 5.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 5.5. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Pronajímatele uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje Pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Nájemci předává.
Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi dokumentu *Informace o zpracování osobních údajů* dostupném na webových stránkách Nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.
- 5.6. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či budoucích dohod ve Smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 5.7. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost

jejich dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.

- 5.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jeden stejnopis a Nájemce stejnopis dva.
- 5.9. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 1.9.2021. Podléhá-li tato Smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce. Na plnění Smlouvy poskytnutá od 1.9.2021 do data nabytí účinnosti této Smlouvy se přiměřeně použijí ustanovení této Smlouvy.
- 5.10. 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.
- 5.11. 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.

- 5.12. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Výpočtový list

Příloha č. 2 - Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

V České Třebové dne:

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Martin Voleský
jednatel
TEZA, s.r.o.
za Město Česká Třebová

Ing. Vladimír Macek
manažer specializovaného útvaru PPČ
Česká pošta, s.p.