

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 2021/04908

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: Ing. Oldřichem Vytiskou, ředitelem úseku správa majetku a strategické investice
zapsán v obchodním rejstříku: Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: [REDACTED]
korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., specializovaný útvar provozní činnosti Morava, Orlí 655/30, 663 00 Brno

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

DEKRA CZ a.s.

se sídlem: Türkova 1001/9, Chodov, Praha 4, 149 00
IČO: 49240188
DIČ: CZ49240188
zastoupen/a: Ing. Zikmundem Mrózem, MBA, předsedou představenstva, a Ing. Miroslavem Lhotákem, členem představenstva
zapsána v obchodním rejstříku: Městského soudu v Praze pod spis. zn. B1967
bankovní spojení: [REDACTED]
osoba oprávněná jednat ve věcech provozních a technických: [REDACTED]

(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 pozemky parc. č. 330/1, parc. č. 332/1, parc. č. 330/8, jehož součástí je budova bez čp/če, a pozemkem parc. č. 330/6, jehož součástí je budova bez čp/če, vše v katastrálním území Štýřice, evidováno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 1032.

1.2. Pronajímatel pronajímá Nájemci:

Předmět nájmu č. 1:

- část pozemku parc.č. 330/1 za účelem parkování vozidel o výměře **100,00 m²**
- část pozemku parc.č. 332/1 za účelem parkování vozidel o výměře **200,00 m²**
- část budovy bez čp/če stojící na pozemku parc.č.330/8 za účelem provozování stanice technické kontroly (STK, budova evidována u pronajímatele pod č. 00243103) o výměře **978,96 m²**
- část budovy bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 330/6 za účelem provozování měření emisí motorových vozidel (EMISE, budova evidována u pronajímatele pod č. 00243102) o výměře **177,89 m²**

Předmět nájmu č. 2:

- část budovy bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 330/6 za účelem provozování měření emisí motorových vozidel (EMISE, budova evidována u pronajímatele pod č. 00243102) o výměře **88,50 m²**

(Předmět nájmu č. 1 a Předmět nájmu č. 2 dále společně jen jako „**Předmět nájmu**“).

Grafické znázornění Předmětu nájmu, spolu s výčtem místností v budovách, je vyznačen v příloze č. 1 této Smlouvy.

Nájemce a jeho zákazníci jsou dále oprávněni, a to pouze za účelem průjezdu a průchodu k Předmětu nájmu, nevýhradně užívat část parc. č. 330/1.

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. Nájemce Předmět nájmu č. 1 ke dni uzavření této Smlouvy již užívá na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 9940426882-0050/2009 ze dne 15. 9. 2009 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Předcházející smlouva**“). O aktuálním stavu Předmětu nájmu bude vyhotoven nový předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Nabytím účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti Předcházející smlouva.

1.4. Ke dni uzavření této Smlouvy Nájemce převzal Předmět nájmu č. 2. O stavu Předmětu nájmu č. 2 bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.

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

- 1.6. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce blíže specifikované v odstavci 1.7. této Smlouvy. Tuto činnost nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy. Zároveň nesmí Nájemce vykonávat shodnou činnost jako Pronajímatel, jehož předmětem podnikání je poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činností zapsaných v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Pronajímatel běžně v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Pronajímatelem prodávaného v síti poštovních provozoven. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto odstavce 1.6. 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 ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto odstavce 1.6. 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 výši 10 000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.7. Podnikatelskou činností (předmětem podnikání), kterou bude Nájemce v Předmětu nájmu provozovat, je provozování stanice technické kontroly, provozování měření emisí vozidel všech kategorií, poskytování metrologických služeb a ostatních služeb spojených s dozorem nad technickým stavem vozidel v provozu. Nájemce prohlašuje, že má pro účel všech činností, které zamýšlí v Předmětu nájmu provozovat, získána veškerá potřebná povolení či oprávnění. K případné změně podnikatelské činnosti vykonávané v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Pronajímatele; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Změní-li Nájemce výkon podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje:
- umožnit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
 - umožnit zákazníkům Nájemce bezproblémový a bezpečný přístup a příjezd ke stanici technické kontroly a stanici měření emisí a parkování na parkovištích, která náleží ke stanici technické kontroly a stanici měření emisí, v pracovních dnech od 6:30 do 19:00 hodin (tj. neznemožňovat jim přístup či příjezd ke stanicím, provádět běžnou údržbu komunikací na pozemku parc. č. 330/1 a 332/1 – za běžnou údržbu se považuje rovněž odklizení sněhu, údržba a prořez porostů a dřevin a odstraňování překážek a nečistot);
 - provádět veškerou údržbu a opravy Předmětu nájmu, ke kterým není povinen Nájemce;
 - zajistit dodávky Služeb do Předmětu nájmu dle odst. 3.3. této Smlouvy;
 - informovat Nájemce s předstihem alespoň 30 dní o plánovaných opravách či údržbě, které by mohly mít vliv na možnost Nájemce Předmět nájmu nerušeně užívat ke sjednanému účelu (čl. 2.3 této Smlouvy tím není dotčen). Povinnost informovat Nájemce s předstihem alespoň 30 dní předem neplatí pro Pronajímatele v případě havarijních oprav.

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 platných právních 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; pro vymezení drobných oprav Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (dále jen „**Nařízení**“) s tím, že:
 - i. odlišně od § 5 Nařízení je Nájemce povinen hradit takové další opravy a údržbu, které nejsou vyjmenovány v § 4 Nařízení, pokud výše nákladů na jednu údržbu nebo opravu, resp. na souhrn oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Nájemce není povinen hradit údržbu a opravy, pokud poškození či znečištění Předmětu nájmu byly způsobeny Pronajímatelem, jeho zaměstnanci, anebo jinými osobami, za jejichž jednání či opomenutí Pronajímatel odpovídá.
 - ii. odlišně od § 6 Nařízení: Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 600,- Kč/m²/podlahové plochy Předmětu nájmu, další opravy v daném roce se nepovažují za drobné opravy. Zároveň je Nájemce povinen informovat Pronajímatele předem o záměru provést opravy, které by svým finančním plněním přesáhly stanovený roční rámec.
- 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. Termín 14 dnů pro zajištění opravy Pronajímatelem se nevztahuje na opravy, které podléhají schválení příslušných úřadů, či vyžaduje-li výběr dodavatele u Pronajímatele vyhlášení veřejné soutěže. Zároveň Pronajímatel neodpovídá za opravy, jejichž potřeba vznikla v souvislosti se zanedbanou běžnou údržbou Nájemce;
- 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 1 000,- 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, pudy a jiné společné prostory bude udržovat volně;
- k) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny ani neměnit 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 ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene k) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- 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 ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene l) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč, 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.

- 2.3. Nemůže-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část dočasně užívat ke sjednanému účelu z důvodu na straně Pronajímatele (zejména v důsledku špatného stavu Předmětu nájmu, v důsledku provádění údržby či oprav anebo z důvodu chybějící údržby nebo oprav anebo z důvodu jiné překážky spočívající v porušení povinností Pronajímatele), není Nájemce po dobu takového omezení povinen platit Pronajímateli ujednané Nájemné, úhrady za Služby a paušální platby a dále mu přísluší od Pronajímatele za každý den takového omezení náhrada ušlého zisku, která se vypočte z prokázaného průměrného denního zisku dosaženého Nájemcem v Předmětu nájmu za předcházejícího čtvrtletí. O způsobu úhrady újmy ušlého zisku uzavřou Smluvní strany dodatek ke Smlouvě nebo dohodu o vzájemném vyrovnání.

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

3.1. Výši nájemného za Předmět nájmu č. 1 sjednaly Smluvní strany dohodou:

- nebytové prostory (v budovách č. 00243103 a č. 00243102) o celkové výměře 1 156,85 m² á 2 134,54 Kč/m²/rok, tj. **2 469 342,60 Kč/rok**
- pozemky o celkové výměře 300,00 m² á 1 209,98 Kč/m²/rok, tj. **362 994,00 Kč/rok**

3.2. Výši nájemného za Předmět nájmu č. 2 sjednaly Smluvní strany dohodou:

a) Nájemce uhradí Pronajímateli část nájemného za Předmět nájmu č. 2 ve výši **5 000 000,00 Kč** bez DPH na období 10 let od data nabytí účinnosti této Smlouvy předem. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemné za Předmět nájmu č. 2 včetně zákonné sazby DPH je Nájemce povinen uhradit v termínu splatnosti 15 dnů od data vystavení daňového dokladu Pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejdéle do 15 kalendářních dnů od data nabytí účinnosti této Smlouvy.

b) Nájemce bude hradit zbylou část nájemného za Předmět nájmu č. 2 průběžně po dobu trvání nájmu ve výši 2 134,54 Kč/m²/rok, tj. při výměře 88,50 m² celkem **188 906,79 Kč/rok**.

3.3. Výše nájemného za Předmět nájmu (dle odst. 3.1. a odst.3.2. b)) 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**“).

3.4. K částce nájemného za Předmět nájmu (dle odst. 3.1. a odst. 3.2.b)) bude připočtena DPH v zákonné výši. K částce nájemného za pronájem pozemků za účelem parkování 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.

3.5. 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.

3.6. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. jeho zrušení registrace plátce DPH.

3.7. Spotřeba plynu bude Pronajímateli hrazena Nájemcem na základě spotřeby zjištěné na měřidlech: EMISE (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243102) - č. plynoměru 5982451
STK (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243103) - č. plynoměru 3567138 (od tohoto měřidla bude odečtena spotřeba na hale ČP – vestavba - č. plynoměru 5748226).

Nájemce má povinnost oznamovat Pronajímateli ročně na základě výzvy písemně na adresu [redacted] stavby měřidel. Pronajímatel je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu takto nahlášené. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude na spotřebu plynu platit čtvrtletní zálohy, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři. Vyúčtování spotřeby plynu provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele.

Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za spotřebu plynu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

- 3.8. 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 odvodem odpadních vod vzniknou. Vodné a stočné bude účtováno na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě podružných měřičů:

EMISE (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243102) - č. vodoměru 11472790

STK (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243103) - č. vodoměru 5365351-88.

Nájemce má povinnost oznamovat Pronajímateli měsíčně k poslednímu dni v měsíci písemně na e-mailovou adresu [redacted] stavy měřidel. Pronajímatel je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu takto nahlášené.

Srážková voda bude Nájemci účtována ve výši 10,76 % z celkových nákladů Pronajímatele, přičemž výpočet je proveden dle klíče:

a) pozemek $978,96 + 177,89 + 88,5 = 1\,245,35 \times 0,9$ (odtokový součinitel) = 1 120,815

b) pozemek $300 \times 0,4 = 120$

c) $1\,120,815 + 120 = 1\,240,815$

Redukovaná plocha celkem $1\,240,815 \times 0,5220$ (srážkový normál) = 647,705, což je roční množství odváděných srážkových vod a podíl vypočteného zpoplatněného množství.

	m ³	podíl
Areál celkem	5 374,30	0,89244
Podíl Nájemce	647,71	0,10756

Vyúčtování vodného, stočného a nákladů na odvod srážkové vody provede Pronajímatel vždy čtvrtletně po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele. Úhradu vodného, stočného a nákladů na odvod srážkové vody bude Nájemce provádět vždy na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

- 3.9. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou, dle spotřeby zjištěné na základě podružných měřičů:

EMISE (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243102) dle č. podružného elektroměru 71002479

STK (budova evidována u pronajímatele pod č. 00243103) dle č. podružného elektroměru 1718769

Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě faktury od prvotního dodavatele této Služby dle vzorce: spotřeba dle podružných měřidel 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 oznamovat Pronajímateli měsíčně k poslednímu dni v měsíci písemně na e-mailovou adresu [redacted] stavy měřidel. Pronajímatel je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu takto nahlášené. Vyúčtování naměřené spotřeby elektrické energie provede Pronajímatel vždy čtvrtletně po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele. Úhradu spotřeby elektrické energie bude Nájemce provádět vždy na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

- 3.10. Nájemce je povinen dále hradit podíl na nákladech za celoroční údržbu přilehlých komunikací, odstavné plochy a 24hodinovou ostrahu areálu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, v částce 12 000,- Kč/čtvrtletí. K uvedené částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Paušální částka na úhradu uvedených nákladů je uvedena v Platebním kalendáři s tím, že Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši paušální částky na základě skutečných nákladů, které mu vznikly. Změnu výše paušální částky oznámí Pronajímatel Nájemci vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový výpočet paušální částky a nový Platební kalendář.
- 3.11. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři, v případě elektrické energie v daňovém dokladu. 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 0,1 % 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 ve výši 300 000 Kč (dále jen „**Kauce**“). Nájemce složil na základě Předcházející smlouvy jistotu ve výši 600 000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že část jistoty ve výši 300 000,- Kč bude Nájemci vrácena do 30 dní od okamžiku nabytí účinnosti této Smlouvy a část jistoty ve výši 300 000,- Kč nebude Nájemci vrácena, ale bude započítána na Kauci dle této Smlouvy.
- 3.15. Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použít 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 od 1. ledna roku následujícího po uzavření této Smlouvy. 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 10 let** od data nabytí účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany nejsou oprávněny Smlouvu vypovědět z jiných důvodů než výslovně uvedených v této Smlouvě.
- 4.2. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení 2308 písm. a) a § 2311 občanského zákoníku. Smluvní strany dále vylučují právo Nájemce nájem vypovědět dle § 2210 odst. 3 občanského zákoníku; Nájemci však náleží sleva z nájemného a paušálních plateb a náhrada ušlého zisku dle odst. 2.3 této Smlouvy.
- 4.3. 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 Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení Nájemci.
- 4.4. V případě, že Pronajímatel ukončí Smlouvu z důvodů porušování povinností Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za toto porušení smluvní pokutu ve výši, která odpovídá nespotřebované předplacené části nájemného za Předmět nájmu č. 1 a 2 ke dni skončení Smlouvy. Kromě smluvní pokuty dle předchozí věty nemá Pronajímatel nárok na úhradu jiné částky, úplaty, kompenzace, náhrady škody či ušlého zisku.
- 4.5. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě, že Pronajímatel přes písemnou výstrahu a dodatečnou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než 14 dnů, hrubě porušuje své povinnosti plynoucí z této Smlouvy anebo jedná tak, že Nájemci vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda,

a dále v případě, kdy Nájemce nemůže užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu z důvodů na straně Pronajímatele déle než 30 dní. Účinky výpovědi nastávají 30 dnem jejího doručení Pronajímateli.

- 4.6. V případě, že Pronajímatel ukončí Smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu z jiného důvodu, než pro porušení povinností Nájemcem, anebo v případě, že Nájemce ukončí Smlouvu z důvodu na straně Pronajímatele (zejména čl. 4.5 této Smlouvy), anebo v případě, kdy zaniknou Předmět nájmu anebo závazky ze Smlouvy nezávisle na jednání nebo opomenutí kterékoli Smluvní strany, Pronajímatel vrátí Nájemci veškeré nespotřebované a již uhrazené nájemné dle čl. 3.1 a 3.2 Smlouvy, paušální platby, zálohy na Služby a jakékoli jiné uhrazené a nespotřebované platby.

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 ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2 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. 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.
- 6.4. 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 na webových stránkách Pronajímatele <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy, Nájemce 1 stejnopis.
- 6.8. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 1.10.2021. Podléhá-li tato Smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním. Plnění předmětu této Smlouvy před nabytím její účinnosti se považuje za plnění podle této Smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto Smlouvou. Nabytím účinnosti této Smlouvy skončí účinnost Předcházející smlouvy.
- 6.9. 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.
- 6.10. 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 ujišťují, 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.

6.11. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:



2. Platební kalendář

V Praze dne: 23.8.2021

Pronajímatel:

Česká pošta, s.p.

V Praze dne: 3.9.2021

Nájemce:

DEKRA CZ a.s.

Ing. Oldřich Vytiska

ředitel úseku správa majetku a strategické investice

Ing. Zikmund Mróz, MBA

předseda představenstva

Ing. Miroslav Lhoták

člen představenstva

Za formální správnost a dodržení všech interních postupů a pravidel ČP:

Bc. Jiří Staněk

manažer útvaru správa majetku