



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 2021/05674

Manželé:

Nguyen Van Tuan

trvale bytem: Dolní Oldřichov, Pod Sněžníkem 43/11, Děčín, PSČ 405 02

a

Tran Thi Nghia

dat. narození: 20.03.1987

trvale bytem: Komenského 495, Náchod, PSČ 547 01

korespondenční adresa:

Děčín-Dolní Oldřichov, Pod Sněžníkem 43/11, PSČ 405 02

(dále společně jen „Pronajímatelé“ nebo „Pronajímatel“)

a

Česká pošta, s.p.

se sídlem:

Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1

IČO:

47114983

DIČ:

CZ47114983

zastoupen:

Bc. Jířím Staňkem, manažerem útvaru správa majetku

zapsán v obchodním rejstříku

Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

korespondenční adresa:

Česká pošta, s.p., Provozní činnosti, Jateční 436/77, 401 01 Ústí nad Labem

adresa pro zasílání daňových dokladů
(faktur):

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06
Ostrava 1

Kontakt:

cesalova.jaroslava@cpost.cz

(dále jen „Nájemce“)

(dále také 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. Pronajímatelé prohlašují, že jsou jako manželé cizího práva společnými vlastníky pozemku parc. č. 65/82 v k.ú. Neštětice, obec Ústí nad Labem, jehož součástí je budova č. p. 604, na adrese Seifertova, č.p. 604, 403 31 Ústí nad Labem (dále jen „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 638.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v přízemí Budovy sestávající z:

číslo místnosti	podlaží	výměra (m ²)	název
101	1.NP	7	Samoobsluha
102	1.NP	8	Balíkovna
103	1.NP	8	Listovní služby
104	1.NP	8	Czech Point
105	1.NP	3	Diskrétní box
106	1.NP	51	Hala pro veřejnost
107	1.NP	30	Balíkový sklad
108	1.NP	11	Pokladna
109	1.NP	9	Zázemí
110	1.NP	8	Denní místnost
111	1.NP	8	WC, úklidová místnost
112	1.NP	8	Šatna
celkem:		159	m²

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 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. K fyzickému předání Předmětu nájmu dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 1.4. 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;
- 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. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene f) je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- g) umožnit Nájemci umístění loga Nájemce, poštovní schránky, informačních a reklamních tabulí na fasádě Budovy/na stojanu před Budovou a umístění zvonku na fasádě Budovy jako služby pro tělesně postižené.
- h) umožnit Nájemci přístup k elektroměru a podružnému vodoměru
- i) umožnit výhradní užívání rampy a zajistit její zimní údržbu, vč. přístupové cesty k rampě
- j) vyhradit 2 parkovací místa pro zásobování pošty (u rampy).

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 7 dní předem;
- 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, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

- (iv) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
 - (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - (vi) opravy indikátorů vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody.
- e) označit 2 parkovací místa pro zásobování pošty (u rampy).

Za drobné opravy a běžnou údržbu se dále považují opravy a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, 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 termostátů 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 oprav vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Podle výše nákladů 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 10 000,- Kč.

Nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a běžnou údržbu považované za drobné opravy a běžnou údržbu podle výše nákladu, jestliže součet již vynaložených nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu činí v kalendářním roce nejméně 30 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

- f) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- g) nejpozději ke dni ukončení 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;
- h) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny.
- i) provádět revize a odborné prohlídky výtahu, vč. oprav v rámci běžné údržby, max. však do výše 30 000,- Kč/rok. Provádět revize a odborné prohlídky výtahu, vč. oprav, s náklady nad částku 30 000,- Kč/rok, a jiné opravy než opravy v rámci běžné údržby, je povinen provádět Pronajímatel.
- j) provádět kontrolu hasicích přístrojů a hydrantů

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

- 3.1. Nájemné činí 1 433,96 Kč /m²/rok, tj. celkem 19 000,- Kč za měsíc.
- 3.2. Nájemné bude Nájemcem hrazeno měsíčně na základě této Smlouvy, vždy k 15. dni v měsíci, na který se nájemné hradí, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem 604.
- 3.3. Pronajímatel má právo vždy s účinností od 1. ledna kalendářního roku jednostranně zvýšit sjednané nájemné, a to o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index). Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemného oznámení (doporučeným dopisem) na korespondenční adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději do 31.03. kalendářního roku. Pokud Pronajímatel v této lhůtě písemné oznámení o zvýšení nájemného Nájemci nedoručí, jeho nárok na zvýšení nájemného v příslušném kalendářním roce zaniká. Nájemce uhradí Pronajímateli rozdíl mezi již uhrazeným nájemným a zvýšeným nájemným za období od 1. ledna daného kalendářního roku a to do 15 dnů od obdržení oznámení na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 3.4. 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. Na úhradu skutečných nákladů není Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Vodné a stočné bude účtováno na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě podružných měřičů. Počáteční stav vodoměru bude uveden v předávacím protokolu.
- 3.5. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie (mj. na vytápění el. kotlem) na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem elektrické energie.
- 3.6. Nájemce bude hradit odvoz odpadu prvotnímu dodavateli této služby na základě samostatně uzavřené smlouvy.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 30.06.2028.
- 4.2. Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí Smluvní strany dle § 2308 a 2309 občanského zákoníku, výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího od doručení výpovědi.
 - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.

5. Stavební práce

- 5.1. Po nabytí účinnosti této Smlouvy provede Nájemce stavební úpravy charakteru technického zhodnocení specifikované v příloze č. 2 bod A) této Smlouvy. Pronajímatel podpisem této Smlouvy vyslovuje s provedením těchto prací (úprav) svůj souhlas.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje po dokončení prací Nájemce dle přílohy č. 2 této Smlouvy smluvně Nájemci povolit odepisování jím vynaložených prostředků na tyto práce v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3. V případě ukončení nájemního vztahu z důvodů na straně Pronajímatele uhradí Pronajímatel Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení. V ostatních případech skončení nájemního vztahu před úplným odepsáním technického zhodnocení bude technické zhodnocení Nájemcem odstraněno a Předmět nájmu bude uveden do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 5.4. Po dokončení stavebních úprav ze strany Nájemce a umístění přepážek v prostorách zajistí Nájemce na své náklady rekolaudaci prostor pro poštovní provoz. Pronajímatel bere na vědomí, že přepážky jsou a zůstanou majetkem Nájemce.

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 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2311 (s výjimkou odkazu na § 2285, který se uplatní) občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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 na webových stránkách Nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

- 6.6. 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.
- 6.7. 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 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.
- 6.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisech.
- 6.9. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem předání Předmětu nájmu Nájemci na základě předávacího protokolu. 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.
- 6.10. 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.
- 6.11. 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.