

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Keriani, a.s.**

se sídlem Praha 1, Opletalova 1284/37, PSČ 11000

IČO: 269 32 628

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 10059

za níž jedná Monika Stanieczková, člen představenstva

Bankovní spojení: účet č. [REDACTED], vedený u Komerční banky, a.s.

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Česká pošta, s.p.**

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

IČO: 471 14 983

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka č. 7565

za níž jedná Ing. Roman Knap, generální ředitel, a Ing. Oldřich Vytiska, ředitel úseku správa majetku a strategické investice

Bankovní spojení:

Československá obchodní banka, a. s.

č.ú. [REDACTED]

Adresa pro zasílání daňových dokladů: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a každý z nich samostatně též jen „Smluvní strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 378/18, jehož součástí je budova č.p. 293 (budova dále označovaná jako „Administrativní budova“);
- pozemek parc. č. 378/23, jehož součástí je budova bez čp/če (budova dále označovaná jako „Skladovací budova“);
- pozemek parc.č. 378/17;

to vše v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, zapsané na LV č. 518 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha.

(B) Nájemce má zájem užívat níže specifikované objekty a prostory v areálu Pronajímatele a Pronajímatel má zájem dát mu je za sjednanou úplatu do nájmu;

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Předmět Smlouvy

1.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou:

- a) prostory sloužící podnikání o celkové výměře 2.569,77 m² nacházející se v přízemí, 2., 5. až 9. podlaží Administrativní budovy (dále jen „**Administrativní prostory**“), které zahrnují 57,17 m² v přízemí a 2 512,6 m² v šesti podlažích (výměra jednoho podlaží činí 418,77 m²),
- b) prostory sloužící podnikání o celkové výměře 9.791 m² nacházející se ve Skladovací budově (dále jen „**Skladovací prostory**“),
- c) část pozemku parc. č. 378/17 o výměře 2.622,5 m² určená k užívání jako plocha pro parkování vozidel (dále jen „**Parkovací plocha**“),

Administrativní prostory a Skladovací prostory budou dále společně označovány jako „**Prostory**“. Prostory a Parkovací plocha budou dále společně označovány jako „**Předmět nájmu**“, přičemž podrobný popis Předmětu nájmu, včetně situačního plánu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

1.2. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci za podmínek dále v této Smlouvě stanovených Předmět nájmu do užívání a zajistit Nájemci jeho nerušené užívání.

1.3. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se odpovídajícím způsobem seznámil se stavem Předmětu nájmu a že je v tomto stavu Předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu užívání; jako takový pak Nájemce Předmět nájmu přijímá.

1.4. Účelem nájmu dle této Smlouvy je provozování poštovního centra včetně celních procesů. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za jiným účelem či jiným než dohodnutým způsobem jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

2. Nájemné a úhrada za plnění spojená s nájmem

2.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši:

- a) 208,- Kč (slovy: dvě stě osm korun českých) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Administrativních prostor a každý měsíc nájmu, tj. celkem 534.512,16 Kč (slovy: pět set třicet čtyři tisíc pět set dvanáct korun českých šestnáct haléřů);
- b) 119,- Kč (slovy: jedno sto devatenáct korun českých) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Skladovacích prostor a každý měsíc nájmu, tj. celkem 1.165.129 Kč (slovy: jeden milion jedno sto šedesát pět tisíc jedno sto dvacet devět korun českých);
- c) 34,- Kč (slovy: třicet čtyři korun českých) bez DPH za každý metr čtvereční Parkovací plochy a každý měsíc nájmu, tj. celkem 89.165,- Kč (slovy: osmdesát devět tisíc sto šedesát pět korun českých)

(dále společně také jako „**Nájemné**“).

K částkám Nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši.

2.2. Nájemné včetně zákonné DPH bude hrazeno měsíčně na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zasláného daňového dokladu v termínu splatnosti 20 dnů od data vystavení daňového dokladu Pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejdéle

do 5 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den měsíce, za který se Nájemné hradí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zaslání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě, že nájem vznikne nebo zanikne v průběhu kalendářního měsíce, bude Nájemné vyúčtováno v alikvotní výši.

- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn Nájemné sjednané dle této Smlouvy a paušální platby uvedené v bodě 2.4 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 %).

Zvýšení nájemného a paušálních plateb uvedených v bodě 2.4 této Smlouvy o míru inflace dle tohoto ustanovení je Pronajímatel oprávněn uplatnit nejdříve ode dne 1.1.2022. 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.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné a paušální platby uvedené v bodě 2.4 této Smlouvy ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného a paušálních plateb uvedených v bodě 2.4. této Smlouvy po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, a to nejdéle do 31. 3. kalendářního roku, na který se nájemné a paušální platby uvedené v bodě 2.4 této Smlouvy zvyšují - pokud Pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného a paušálních plateb uvedených v bodě 2.4 této Smlouvy pro příslušný kalendářní rok zaniká.

Rozdíl mezi původní výši nájemného a paušálních plateb uvedených v bodě 2.4 této Smlouvy, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu, a novou výši nájemného a paušálních plateb uvedených v bodě 2.4 této Smlouvy 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. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci opravný daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zaslání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

- 2.4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu i následující služby:

- a) úklid Administrativních prostor a Skladovacích prostor v rozsahu dle specifikace v příloze č. 3 této Smlouvy

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši 10 Kč (slovy: deset korun českých) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Administrativních prostor a Skladovacích prostor a každý měsíc nájmu, tj. celkem 123.607,70,- Kč bez DPH (slovy: jedno sto dvacet tři tisíc šest set sedm korun českých sedmdesát haléřů). K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

- b) ostraha areálu Pronajímatele, tzn.:

- (i) zabezpečení fyzické ostrahy areálu, majetku a osob - zabezpečení vnějšího perimetru.
- (ii) služby vjezdové vrátnice s automatizovaným systémem v režimu 24/7
- (iii) služby recepce v režimu pracovní dny od 6:00 do 19:00, následně průchod brankou pro pěší
- (iv) zajištění komunikace s Policí ČR a ostatními složkami IZS

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši 9,80 Kč (slovy: devět korun českých osmdesát haléřů) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Administrativních prostor a Skladovacích prostor a každý měsíc nájmu, tj. celkem 121.135,55 Kč bez DPH (slovy: jedno sto dvacet jedna tisíc jedno sto třicet pět korun českých padesát pět haléřů). K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

c) odvoz komunálního odpadu

- (i) Směsný komunální odpad – 2 krát týdně svoz (nádoby: 6 krát 1 100 litrů)
- (ii) Plast – 1 krát týdně svoz (nádoby: 2 krát 1 100 litrů)
- (iii) Papír – 1 krát týdně svoz (nádoby: 2 krát 1 100 litrů)

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši 2,20 Kč (slovy: dvě koruny české dvacet haléřů) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Administrativních prostor a Skladovacích prostor a každý měsíc nájmu, tj. celkem 27.193,70 Kč bez DPH (slovy: dvacet sedm tisíc jedno sto devadesát tři korun českých sedmdesát haléřů). K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

Paušální platby dle bodu 2.4 písm. a), b) a c) včetně zákonné DPH budou hrazeny měsíčně na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu v termínu splatnosti 20 dnů od data vystavení daňového dokladu Pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejdéle do 5 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den měsíce, za který se paušální platby hradí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě, že nájem vznikne nebo zanikne v průběhu kalendářního měsíce, budou paušální platby vyúčtovány v alikvotní výši.

d) dodávka elektrické energie

Náklady za dodávku elektrické energie bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby naměřené dle podružných měřáků spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě faktury od prvotního dodavatele této služby dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Počáteční stav měřáků je uveden v Protokolu o převzetí předmětu nájmu.

e) dodávka vody a odvod odpadních vod

Vodné a stočné bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby vody naměřené dle podružných vodoměrů v Předmětu nájmu, které budou přefakturovány ve výši účtované prvotním dodavatelem. Počáteční stav vodoměru je uveden v Protokolu o převzetí předmětu nájmu.

f) dodávka tepla

Náklady za dodávku tepla bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby naměřené dle podružných měřáků v Předmětu nájmu, které budou přefakturovány ve výši účtované prvotním dodavatelem. Počáteční stav měřáků je uveden v Protokolu o převzetí předmětu nájmu.

g) odvod srážkové vody

Náklady za odvod srážkové vody bude Nájemce hradit dle skutečných nákladů vyúčtovaný dle podílu výměry plochy Předmětu nájmu užívané Nájemcem (tj. 14 983,27 m²) k celkové výměře zastavěné plochy v areálu Pronajímatele (tj. 50 182 m²), tj. 29,86 % ze skutečných nákladů na odvod srážkové vody.

Na úhradu nákladů uvedených v tomto odstavci Smlouvy nebudou Nájemcem hrazeny zálohové platby. Pronajímatel bude Nájemci vystavovat a zasílat daňové doklady na úhradu skutečné spotřeby výše uvedených služeb vždy jednou za (kalendářní měsíc, kalendářní čtvrtletí). Nedílnou součástí daňového dokladu bude příloha prokazující stanovení skutečných nákladů připadajících na Nájemce. Termín splatnosti je stanoven vždy na 20. kalendářní den po datu vystavení daňového dokladu Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejpozději do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

Náklady za úklid venkovních prostor budou Nájemci účtovány měsíčně podle skutečných nákladů dle podílu výměry Parkovací plochy (tj. 2 622,5 m²) k celkové výměře venkovní plochy v areálu Pronajímatele (tj. 42 364 m²), tj. ve výši 6,19 % ze skutečných nákladů na úklid venkovních prostor. Úklid venkovních prostor zahrnuje celkový úklid nečistot, odpadků, nedopalků apod. a dále zimní údržbu (např. úklid sněhu). Úhradu nákladů na úklid venkovních prostor bude Nájemce provádět vždy jednou za (kalendářní měsíc, kalendářní čtvrtletí) na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu. Nedílnou součástí daňového dokladu bude příloha prokazující stanovení skutečných nákladů připadajících na Nájemce. Termín splatnosti je stanoven vždy na 20. kalendářní den po datu vystavení daňového dokladu Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejpozději do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

2.5. Nedohodnou-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak, je Nájemce povinen platit Nájemné, jakož i jakékoli jiné platby, k nimž je vůči Pronajímateli na základě této Smlouvy povinen, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. 115- [REDACTED] vedený u Komerční banky, a.s., případně na jiný účet, který mu Pronajímatel za tímto účelem sdělí (dále jen „**Účet Pronajímatele**“). Platby se Nájemce zavazuje identifikovat VS - číslem faktury. Platební povinnost Nájemce se považuje za splněnou dnem připsání příslušné částky na Účet Pronajímatele za předpokladu řádné identifikace platby.

2.6. Pronajímatel bere na vědomí, že v případě jeho požadavku na úhradu nájemného a plateb za služby na jiný bankovní účet, než na účet Pronajímatele zveřejněný v registru plátců DPH, popřípadě pokud bude Pronajímatel označen v daném registru jako nespolehlivý plátců DPH, bude ze strany nájemce přistoupeno k úhradě DPH na účet správce daně pronajímatele v souladu s ustanovením zákona o DPH vztahujícím se k ručení za daň.

3. **Zajištění**

3.1. Nájemce je ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od uzavření této Smlouvy k zajištění plnění svých povinností dle této Smlouvy, především k zajištění řádné úhrady Nájemného a úhrady za

plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Zajištění**“), povinen dle své volby buď:

- a) složit Pronajímateli částku jistoty ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného bez DPH (dále jen „**Jistota**“). Jistota bude převedena na bankovní účet Pronajímatele [REDACTED] přičemž pro identifikaci platby bude jako variabilní symbol užito identifikační číslo (IČO) Nájemce; nebo
- b) doložit platnou, účinnou, nepodmíněnou a neodvolatelnou bankovní záruku (dále jen „**Bankovní záruka**“) ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného bez DPH a v průběhu trvání nájmu ji v této výši udržovat. Tato Bankovní záruka bude vydána mezinárodně uznávanou bankou, která má sídlo v České republice. Pokud bude předložená Bankovní záruka vydaná na dobu kratší, než je doba trvání nájmu dle této Smlouvy, musí být předložená Bankovní záruka platná a účinná nejméně po dobu jednoho roku a tato předložená Bankovní záruka musí být nahrazena novou Bankovní zárukou na období bezprostředně navazující, vždy s platností a účinností nejméně po dobu jednoho roku, a to nejpozději 60 (šedesát) dní před ukončením platnosti a účinnosti stávající Bankovní záruky. Bude-li Nájemce v prodlení s předložením Bankovní záruky nebo nové Bankovní záruky, bude Nájemce povinen složit Pronajímateli Jistotu, a to nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů po marném uplynutí lhůty pro předložení Bankovní záruky nebo nové Bankovní záruky. Vzor Bankovní záruky je uveden v příloze č. 5.

- 3.2. Nájemce je oprávněn dle své volby formu Zajištění v průběhu doby trvání nájmu měnit. V případě změny zajištění z Jistoty na Bankovní záruku je Pronajímatel povinen vyplatit Nájemci aktuální výši Jistoty na bankovní účet sdělený mu písemně Nájemcem do 30 dnů ode dne předání Bankovní záruky Pronajímateli.
- 3.3. Pronajímatel je bez dalšího oprávněn použít Zajištění (nebo jakoukoli jeho část) k úhradě pohledávek za Nájemcem na zaplacení dlužného Nájemného a/nebo jiných dluhů Nájemce vzniklých při plnění této Smlouvy (včetně náhrady škody a/nebo sankcí). Po písemné výzvě Pronajímatele je Nájemce povinen doplnit Zajištění na původní výši, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení písemné výzvy. Prodlení s doplněním Zajištění do sjednané výše představuje hrubé porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy.
- 3.4. Pronajímatel je dále oprávněn použít Zajištění (nebo jakoukoli jeho část) k náhradě jakékoli újmy prokazatelně způsobené Pronajímateli Nájemcem při užívání Předmětu nájmu, zejména nákladů na odstranění závad a poškození Předmětu nájmu (nebo kterékoli jeho části) nad rámec běžné údržby a drobných oprav, které Nájemce ani na výzvu sám do 30 dnů od doručení výzvy neodstranil. Vymezení běžné údržby a drobných oprav je specifikováno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 3.5. Nedohodnou-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak, zavazuje se Pronajímatel po skončení nájmu dle této Smlouvy vrátit Zajištění (nebo jeho nevyčerpanou část) Nájemci, a to nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a protokolárním předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

4. Doba nájmu a skončení nájmu

- 4.1. Nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci do 31. července 2028.
- 4.2. Doba nájmu bude automaticky prodloužena o dalších 8 (osm) let za stejných podmínek, pokud některá ze Smluvních stran nesdělí druhé Smluvní straně, že na prodloužení doby nájmu nemá zájem, a to nejméně 6 (šest) měsíců před skončením doby nájmu dle odst. 4.1.

této Smlouvy. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 a § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

- 4.3. Nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy skončí:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - c) na základě písemné výpovědi dle odst. 4.4. nebo 4.5. této Smlouvy uplynutím sjednané výpovědní doby;
 - d) na základě písemné výpovědi bez výpovědní doby z důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 4.4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět z důvodů dle § 2308 občanského zákoníku; výpovědní doba v takovém případě činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli. Nájemce je povinen písemně upozornit Pronajímatele na existenci výpovědního důvodu dle § 2308 písm. b) nebo písm. c) a detailně popsat, v čem spatřuje existenci výpovědního důvodu, a vyzvat Pronajímatele k nápravě. Nedojde-li ze strany Pronajímatele k nápravě nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Nájemce k nápravě, bude Nájemce oprávněn vypovědět nájem z důvodů dle § 2308 občanského zákoníku.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět z důvodů dle § 2309 občanského zákoníku; výpovědní doba v takovém případě činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci.

5. *Práva a povinnosti Smluvních stran*

- 5.1. Kromě závazků jinde v této Smlouvě stanovených je Pronajímatel povinen a zavazuje se předat Předmět nájmu Nájemci a umožnit mu nerušený výkon práv spojených s nájmem. Fyzickým předáním Předmětu nájmu dojde k nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, jehož znění je Přílohou č. 2, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 5.2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu v rozsahu analogickém s rozsahem vymezeným v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (tzn. zejména opravy a údržbu koncových zařízení elektroinstalace, osvětlení, datové sítě, zdravotně-technických instalací, opravy povrchů stěn, atp.), avšak do maximální výše 20.000,- Kč bez DPH za každé jednotlivé plnění. Lze-li běžnou údržbu nebo drobné opravy vyžadovat na dodavateli předmětných zařízení či prací z titulu práv z vadného plnění, záruky za jakost nebo v rámci služeb dodávaných spolu se zařízením či pracemi, je povinen zajistit takovou běžnou údržbu či drobné opravy Pronajímatel.
- 5.3. Pronajímatel provádí správu a údržbu stavební podstaty Administrativní budovy a Skladovací budovy a technologického vybavení Předmětu nájmu (tj. chlazení, vzduchotechnika, atd.), s výjimkou technologických zařízení, které v Předmětu nájmu umístil Nájemce a jejichž správu a údržbu provádí Nájemce. Odstranění závad zajistí Pronajímatel v přiměřené lhůtě odpovídající charakteru závady.
- 5.4. Pronajímatel se zavazuje provádět případnou údržbu, opravy či rekonstrukce v době od 8:00 do 18:00 hod., nebude-li v konkrétním případě sjednáno jinak.
- 5.5. Nájemce je povinen snášet omezení svého práva užívat Předmět nájmu za účelem provádění nutných oprav či údržby technologického vybavení v budovách, kde je Předmět nájmu umístěn. Provádění opravy či údržby oznámí Pronajímatel vždy nejméně 5 (pět)

pracovních dnů předem, nebude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu a kdy je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup bez zbytečného prodlení.

- 5.6. Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě nejméně 5 (pět) pracovních dnů předem umožnit přístup do Předmětu nájmu za účelem vykonávání správy budov, kontroly stavu a způsobu užívání Předmětu nájmu, provádění kontroly a revizí elektrické požární signalizace, revizí, oprav a výměny přenosných hasicích přístrojů, provádění kontroly a revizí hydrantů, údržby a kontroly požárních klapek a revizí protipožárních prvků (např. požárních uzávěrů a ucpávek). Součástí písemné výzvy musí být seznam osob, které vyžadují vstup do Předmětu nájmu, včetně uvedení čísla občanského průkazu, kterým se následně při vstupu prokážou.
- 5.7. V případech dle odstavců 5.5. a 5.6. tohoto článku nemá Nájemce právo na jakoukoliv kompenzaci nájemného, vyjma případu, kdy bude Nájemci znemožněno užívání Předmětu nájmu po dobu více než 7 kalendářních dnů v roce. V takovém případě má Nájemce právo na alikvotní snížení Nájemného.
- 5.8. V případě mimořádné situace, která si z provozních nebo bezpečnostních důvodů vyžádá vstup Pronajímatele či jiných osob (např. hasičský záchranný sbor) do Předmětu nájmu, umožní Nájemce tento vstup v rozsahu nezbytně nutném.
- 5.9. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav a hrozí poškození majetku, zdraví nebo ohrožení života, i bez doprovodu zástupce Nájemce. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen Nájemce uvědomit před vstupem do Předmětu nájmu (nebo bezprostředně po něm) na Dohledové centrum České pošty na telefonní číslo [REDAKCE] přičemž Pronajímatel oznámí důvod vstupu. Během vstupu je Pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit práva Nájemce a zajistit přiměřenou ochranu jeho majetku. Pronajímatel je po samostatném vstupu povinen bez zbytečného odkladu informovat zástupce Nájemce (kontakt: Ing. Alice Mimrova – [REDAKCE]) a písemně informovat Nájemce o důvodech a průběhu vstupu.
- 5.10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy Předmětu nájmu, vestavby v Předmětu nájmu, instalace technických zařízení v Předmětu nájmu s přímým dopadem a návazností na vnitřní centrální rozvody, nebo změny stávajících technologických zařízení, která budou pevně spojena s budovou, ve které se nachází Předmět nájmu (dále také jako „**stavební úpravy**“), aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal a obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce je povinen společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty doručit dokumentaci, podle které budou případné stavební úpravy provedeny. Nájemce je oprávněn provádět drobné úpravy související s instalací vybavení např. připevnění nábytku nebo technologií do stěn, podlah.
- 5.11. Nájemce nesmí provádět vnitřní úpravy Předmětu nájmu, pro které není potřeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále také jako „**vnitřní úpravy**“), s výjimkou instalací vybavení (např. nábytku) či technologií do stěn či podlah, aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal a obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce je povinen doručit společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty dokumentaci, podle které budou takové případné vnitřní úpravy provedeny.
- 5.12. Pokud při zahájení nájmu nebo v jeho průběhu bude zjištěna potřeba prací, které mají charakter technického zhodnocení, provede Nájemce tyto práce na své náklady, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen. V případě, že Pronajímatel písemně povolí provádění prací charakteru technického zhodnocení, zavazuje se po dokončení prací charakteru technického zhodnocení a doložení výše Nájemcem vynaložených nákladů na tyto práce uzavřít

s Nájemcem Smlouvu o odepisování technického zhodnocení v souladu s ustanovením § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a to ve znění dle vzoru Smlouvy o odepisování, která je přílohou č. 4 této Smlouvy.

- 5.13. Smluvní strany si sjednávají, že provede-li Nájemce úpravy dle odst. 5.10. nebo 5.11. tohoto článku Smlouvy se souhlasem Pronajímatele, provede je na svůj náklad a v případě skončení této Smlouvy, nebude-li to v rozporu s podmínkami souhlasu daného Pronajímatelem, nebude Nájemce před vrácením Předmětu nájmu povinen je odstranit. Nájemci však nevznikne nárok na finanční náhradu za provedenou úpravu či za zhodnocení Předmětu nájmu, resp. budovy, v níž je Předmět nájmu umístěn. Tímto ustanovením není dotčeno právo Nájemce jím provedené práce při ukončení nájemního vztahu na své náklady odstranit.
- 5.14. V případě skončení této Smlouvy je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo k provedeným úpravám nebo změnám Předmětu nájmu provedeným během trvání nájmu se souhlasem Pronajímatele, pokud se Smluvní strany nedohodnou při ukončení nájmu písemně jinak. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, ve kterém bude uveden jejich stav. Pokud Nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn jej na náklady Nájemce vyklidit a věci nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce v objektu Nájemce na adrese Sazečská 598, 100 03 Praha 10 - Malešice. Pokud bude Nájemce v prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu Pronajímateli, bude Pronajímatel oprávněn požadovat a Nájemce bude povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Nájemného připadajícího na jeden den nájmu Předmětu nájmu bezprostředně předcházejícího dni ukončení nájmu, a to za každý den prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu Pronajímateli, a to až do předání Předmětu nájmu Pronajímateli či do dne vyklizení Předmětu nájmu Pronajímatelem dle tohoto odstavce.
- 5.15. Nájemce je povinen s Pronajímatelem předem projednat požadavek na každou úpravu elektrické instalace v Předmětu nájmu. Upravená elektrická instalace nesmí být provozována bez výchozí revizní zprávy. Následné periodické revize v rozsahu této výchozí revize zajišťuje Pronajímatel ve lhůtách stanovených platnými ČSN. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s následnými periodickými revizemi jsou hrazeny Pronajímatelem. Kopie revizních zpráv je Pronajímatel povinen předávat Nájemci vždy nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne provedení revize.
- 5.16. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o potřebě údržby a oprav Předmětu nájmu, které přesahují rámec vymezený v odst. 5.2. tohoto článku Smlouvy, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
- 5.17. Nájemce je povinen při rozmístění movitého inventáře dodržovat maximální povolené zatížení podlah části Předmětu nájmu, kde se budou nacházet kancelářské prostory, ve výši 200 kg/m². Umístění těžších věcí, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, je Nájemce povinen předem projednat s Pronajímatelem a získat souhlas Pronajímatele. V případě potřeby umístění předmětů o hmotnosti vyšší, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, Nájemce zajistí na své náklady statický posudek. Tento statický posudek pak předloží Pronajímateli jako dokumentaci ke schválení.
- 5.18. Za plnění povinností na úseku požární ochrany (PO) podle právních předpisů o požární ochraně odpovídá Pronajímatel a Nájemce v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a dále podle přílohy č. 6 této Smlouvy, která stanoví rozdělení povinností v oblasti požární ochrany.

- 5.19. Za plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle právních předpisů o BOZP a k plnění ustanovení § 101 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, odpovídá Pronajímatel a Nájemce v rozsahu podle přílohy č. 7 této Smlouvy, která stanoví rozdělení povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- 5.20. Nájemce se zavazuje seznámit své pracovníky a zaměstnance s provozními předpisy v rozsahu dle přílohy č. 8, se kterými Pronajímatel prokazatelně seznámil Nájemce, a v nezbytné míře též s povinnostmi Nájemce dle této Smlouvy a zajistit jejich dodržování.
- 5.21. Pronajímatel prohlašuje, že neodpovídá za škodu na majetku Nájemce umístěném v Předmětu nájmu, kterou nezpůsobil porušením svých povinností, a Nájemce toto prohlášení bere na vědomí a souhlasí s ním.
- 5.22. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce přenechal část Předmětu nájmu do podnájmu nebo k němu zřídil ve prospěch třetí osoby jiné užívací právo. O této skutečnosti bude informovat Pronajímatele.
- 5.23. Pronajímatel umožní mobilnímu operátorovi umístit na Administrativní budově technické zařízení, včetně datových rozvodů pro zajištění datového připojení Prostor, přičemž podoba a rozměry technického zařízení a trasování datových rozvodů musí být před jejich instalací odsouhlaseny Pronajímatelem. Souhlas nebude bezdůvodně odepřen.
- 5.24. Nájemce je oprávněn na svůj náklad umístit do Předmětu nájmu (i) aktivní prvky technologie elektronické zabezpečovací signalizace, (ii) technologii pro vstupní kontrolní systém, (iii) technologii RFID, (iv) koncové prvky zařízení síťové a datové infrastruktury (v) své označení, případně informační desku, jejichž podoba, rozměry apod. budou předem odsouhlaseny Pronajímatelem, přičemž odsouhlasení nebude bezdůvodně odepřeno. Nájemce je povinen při skončení této Smlouvy na svůj náklad odstranit označení a aktivní prvky elektronické zabezpečovací signalizace a uvést místa tímto dotčená do původního stavu.
- 5.25. Pronajímatel bude po dobu trvání nájmu zajišťovat evidenci osob vstupujících do Prostor, vyjma zaměstnanců Nájemce a podnájemce, kteří si po dobu trvání nájmu zajistí vlastní vstupní systém, který bude umístěn (i) před vstupem do jednotlivých pronajatých prostor Administrativní budovy a (ii) před vstupem do pronajatých prostor ve Skladovací hale. Pronajímatel s tímto souhlasí.
- 5.26. Nájemce je povinen pojistit Předmět nájmu proti škodám pojištěním obecné a provozní odpovědnosti za škodu, a to včetně pojištění vandalizmu, a tato pojištění (s odpovídajícím limitem pojistného plnění) zachovat po celou dobu nájmu dle této Smlouvy. Obdobně je Pronajímatel povinen pojistit Předmět nájmu proti poškození či zničení, a toto pojištění (s odpovídajícím limitem pojistného plnění) zachovat po celou dobu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby pojistná smlouva zavazovala pojistitele vyplatit pojistné plnění přímo Pronajímateli (resp. poškozenému, kterému byla újma způsobena). Dále jsou Nájemce i Pronajímatel povinni do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy a kdykoli po dobu nájmu předložit druhé Smluvní straně na její žádost pojistnou smlouvu (pojistné smlouvy) a/nebo jiný odpovídající doklad vystavený pojišťovnou a potvrzující trvání touto Smlouvou předepsaného pojištění s tím, že v opačném případě se jedná o hrubé porušení povinností dle této Smlouvy.

6. Sankce

- 6.1. V případě prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo se složením či doplněním Zajištění ve sjednané výši je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty

ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení počínaje 12. (dvanáctým) dnem prodlení.

- 6.2. V případě porušení povinnosti upustit od užívání Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou či zákonem a/nebo povinnosti umožnit Pronajímateli vstup do/na Předmět nájmu k provedení prohlídky v souladu s touto Smlouvou je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý den, v němž bude porušení trvat.
- 6.3. Zaplacením smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody v plné výši.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato Smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením a účinnosti dnem protokolárního předání a převzetí Předmětu nájmu. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, které zajistí přede dnem protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemce. 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.
- 7.2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků podepsaných 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.
- 7.3. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. 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, § 2311 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 7.4. 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 www.ceskaposta.cz.
- 7.5. 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.

- 7.6. Komunikace mezi Smluvními stranami bude probíhat operativně. Právní jednání (včetně jakýchkoli oznámení) při plnění závazků z této Smlouvy nebo týkající se této Smlouvy musí být učiněna v písemné formě a v českém jazyce a musí být doručena osobně, kurýrem nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy, vždy k rukám příslušné Smluvní strany. Provozní a technické záležitosti lze řešit i komunikací telefonicky či elektronickou poštou.

(a) Keriani, a.s.:

Adresa: Opletalova 1284/37

110 00 Praha 1

Ve věcech smluvních k rukám: Monika Stanieczková

E-mail: [REDACTED]

Ve věcech technických k rukám: Tomáš Velíšek, Michal Jiruf

E-mail: [REDACTED]

(b) Česká pošta, s.p.:

Adresa: Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

Ve věcech smluvních k rukám: Ing. Alice Mimrová

E-mail: [REDACTED]

Ve věcech technických k rukám: Michaela Malá Brožová

E-mail: [REDACTED]

popřípadě na jinou adresu, telefonní číslo či elektronickou adresu, specifikované v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné Smluvní strany.

Právní jednání vedoucí ke změně nebo zániku této Smlouvy, jako například výpověď Smlouvy, odstoupení od Smlouvy, návrh změn Smlouvy nebo přijetí takového návrhu, a dále faktury související s plněním této Smlouvy, musí být doručena osobně, kurýrem nebo doporučenou poštou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu specifikovanou v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné Smluvní strany.

Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně jakoukoli změnu své doručovací adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

- 7.7. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.

- 7.8. Tato Smlouva podléhá povinnému zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., kam musí být Smlouva vložena ve strojově čitelném formátu. Zveřejnění provede Nájemce na své náklady v zákonem stanovených lhůtách, což je povinen Pronajímateli následně doložit.

- 7.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží dva a Nájemce obdrží dva.
- 7.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
- a) Příloha č. 1 - Situační plánec a specifikace Předmětu nájmu;
 - b) Příloha č. 2 - Předávací protokol;
 - c) Příloha č. 3 - Úklid Administrativních prostor a Skladovacích prostor;
 - d) Příloha č. 4 - Vzor smlouvy o odepisování TZ;
 - e) Příloha č. 5 - Vzor bankovní záruky;
 - f) Příloha č. 6 - Povinnosti Pronajímatele a Nájemce na úseku požární ochrany;
 - g) Příloha č. 7 - Povinnosti Pronajímatele a Nájemce na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci;
 - h) Příloha č. 8 - Provozní předpisy Pronajímatele;
 - i) Příloha č. 9 - Průkaz energetické náročnosti Administrativní budovy a Skladovací budovy

V Praze dne __. __. ____

Pronajímatel:
Keriani, a.s.:

Monika Stanieczková,
člen představenstva

V Praze dne __. __. ____

Nájemce:
Česká pošta, s.p.:

Ing. Roman Knap
generální ředitel

Ing. Oldřich Vytiska
ředitel úseku správa majetku a
strategické investice