

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 76 000/2

Pronajímatel: **Diplomatický servis**  
Praha 1, Václavské náměstí 816/49  
Zastoupený: **Filip K u d e r a**, ředitel  
Zřizovatel: **Ministerstvo zahraničních věcí ČR**  
Bankovní spojení: **Komerční banka, pobočka Praha-východ, číslo účtu [REDACTED]**  
IČO: **00000175**  
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **Česká pošta, s. p.**  
Praha 3, Olšanská 38/9  
**odštěpný závod Střední Čechy**  
Praha 1 – Nové Město, Politických vězňů 909/4  
Zastoupený: **Ing. Jiří Š t r á b e r g e r**, ředitel odštěpného závodu  
IČ: **47114983(01)**  
DIČ: **003-47114983**  
Bankovní spojení: **ČSOB, a. s., číslo účtu [REDACTED]**  
(jako nájemce)

uzavírají podle Zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a za podmínek dále dohodnutých tuto s m l o u v u:

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný k hospodaření s nemovitostmi v **Praze 7, Trojská 632/173e**, č.p. 399/16, LV č. 99, katastrální území Praha 7 - Troja, vše v památkově chráněném území, které jsou majetkem České republiky.
2. Pronajímatel je oprávněn přenechat uvedený předmět nájmu do užívání na základě Zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění a prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva, která by bránila jeho užívání.
3. Pronajímatel přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci a oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.  
Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat během celé doby nájemního vztahu **za účelem zajištění předmětu podnikání - provozování poštovních služeb**. Jedná se o provozní prostory, včetně kanceláří, vybudované dle dispozic nájemce podle stavebního výkresu 2. nadzemního podlaží objektu v Praze 7, Trojská 632/173e, o celkové výměře 428,25 m<sup>2</sup>.
4. Konstatuje se, že nájemci je předmět nájmu již předán na základě písemného *předávacího protokolu* ze dne 16.12.2002, který tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.

### II. Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet ode dne účinnosti této smlouvy **od 1.1.2003** a sjednává se na dobu určitou v délce trvání **5 let, do 31.12.2007**. Pokud budou splněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., i nadále, lze užívání prodloužit opět na dobu 5 let.

### III. Nájemné

Výše nájemného se sjednává dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3 zákona 219/2000 Sb., v platném znění **pro rok 2003 ve výši 137.892,- Kč**, slovy: **jednostořicetšedemtisícosmsetdevadesát dvě koruny české**.

Pro období roku 2004 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem odsouhlaseným oběma smluvními stranami, vždy do 1.4. příslušného roku o průměrnou roční míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Uzavření dodatku je podmínkou další platnosti smlouvy o nájmu.

1. Příslušné roční nájemné se vždy rozdělí na **čtyři stejné čtvrtletní splátky pro rok 2003 ve výši 34.473,- Kč**, slovy: **šestiatřítisícčetřístasedmdesát tři koruny české**. Platba se uskuteční vždy předem na účet pronajímatele u Komerční banky v Praze 1, ■■■■■ s uvedením čísla této smlouvy 76 000/2 jakožto variačního symbolu, nejpozději do **5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí**.

V případě, že bude dodatek ke smlouvě pro následující období uzavřen po termínu splatnosti první čtvrtletní splátky, bude první čtvrtletní splátka nájemného uhrazena ve výši čtvrtletního nájemného předešlého roku a případný přeplatek či nedoplatek bude vyrovnán při úhradě druhé čtvrtletní splátky.

Vzniklý **nedoplatek na nájemném za 1., 2., 3. a 4. čtvrtletí roku 2003 ve výši 2.436,- Kč**, slovy: **dvatisícčetřístatšest korun českých**, bude uhrazen **do 14 dní po podpisu této smlouvy**.

3. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit čtvrtletně s následným ročním vyúčtováním zálohu na vodné a stočné, vytápění pronajatých prostor, dodávku teple užitkové vody, zálohu na údržbu zeleně a zálohu na pojištění areálu na základě evidenčního listu, který tvoří *Přílohu č. 2* této smlouvy. Zálohové platby dle příloženého evidenčního listu, hradí nájemce ve čtvrtletních splátkách společně s úhradou nájemného. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě zvýšení či snížení nákladů na poskytované služby je pronajímatel oprávněn úměrně upravit zálohové platby za poskytované služby a to za podmínky, že o tom nájemce předem písemně upozorní.
4. Ostatní náklady, tj. spotřebu el. energie a odvozu tuhého komunálního odpadu hradí nájemce na základě vyúčtování příslušného dodavatele. Nájemce je v přímém smluvním vztahu s dodavatelem el. energie a odvozu tuhého komunálního odpadu.
5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude obnos připsán na účtu pronajímatele.
6. V případě prodlení s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v souladu s § 1 Nařízení vlády ČR č. 142/94 Sb..

### IV. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby a že uvedené nemovitosti nebo jejich části nepřenechá k užívání jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy.
3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu nebo jimiž je výkon nájemcovy práva ohrožen, má nájemce právo po předchozité písemné

upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav na předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje Nařízení č. 258/1995 Sb. vlády České republiky, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy, a to ani na svůj náklad. V případě investic vložených nájemcem do předmětu nájmu, nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoliv po předchozí písemné domluvě přístup k předmětu nájmu pro účely pravidelné kontroly, popř. údržby a opravy, jedná se zejména o zajišťování všech revizí a kontrol stanovených právním řádem České republiky - požární ochrany (viz. *Příloha č. 3*), elektro, plyn, apod. a odstraňování havárií. Na základě vyžádání pověřeného pracovníka pronajímatele se nájemce zavazuje předložit veškerou technickou dokumentaci (revizní zprávy apod.).
7. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování a je povinen za tímto účelem umožnit k předmětu nájmu přístup.
8. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození na předmětu nájmu, které sám způsobil, popř. osoby, které se s jeho souhlasem na předmětu nájmu zdržují.
9. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu nepoškozený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizený, vymalovaný, v čistém stavu a se všemi klíči. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce. O stavu v jakém byl předmět nájmu předán zpět pronajímateli bude sepsán protokol, který zástupci obou smluvních stran podepíší.
10. Nájemce do předmětu nájmu vložil před dnem účinnosti této Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 76 000/2 náklady na stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, které tvoří předmět nájmu, v celkové výši 553.240,- Kč (stavební práce 493.240,- Kč, projekty 60.000,- Kč), odsouhlasené oběma smluvními stranami. Do 1.1.2003, tj. dne účinnosti této smlouvy nebyly výše uvedené náklady nájemcem odepsány a pronajímatel souhlasí, aby zůstatková hodnota těchto nákladů byla i nadále odepisována podle platných daňových předpisů. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce odepisoval náklady, které vynaložil na stavební úpravy provedené po podpisu této smlouvy za splnění podmínky čl. IV. odst. 5., věty třetí. Odepisování bude prováděno na základě smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem ve smyslu ust. § 28 Zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, v platném znění.  
Pro případ ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést najaté prostory do původního stavu před provedením stavebních úprav a v tomto stavu je předat pronajímateli.

## V. Skončení nájmu

Nájemní poměr založený touto smlouvou končí:

1. a) uplynutím doby nájmu podle čl. II. této smlouvy;  
b) nedojde-li k uzavření dodatku o výši nájemného, podle čl. III. této smlouvy, do 1.4. příslušného roku, nájem skončí ke dni 31.3. příslušného roku.
2. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.

3. *výpovědi*: a) ze strany pronajímatele, jestliže nájemce porušuje smluvní podmínky této smlouvy;  
b) ze strany nájemce bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta je tříměsíční. Běží od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

4. *odstoupením od smlouvy*:

- a) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu v rozporu se smlouvou;  
b) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda;  
c) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, stane-li se později předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilý ke smluvenému nebo obvyklému užívání;  
d) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména tím, že bude v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného ještě v době, kdy mu vznikla povinnost zaplatit splátku nájemného za další čtvrtletí;  
e) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky § 27 odst. 1 zákona 219/2000 Sb., v platném znění.

Odstoupením od smlouvy se smlouva o nájmu nebytových prostor ruší od doby, kdy prokazatelně nastane událost, zakládající důvod pro odstoupení od smlouvy.

#### VI. Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva o nájmu a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a bude vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky, zejména Zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
- Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních v jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží dvě vyhotovení.
- Jakékoli změny této nájemní smlouvy nebo dodatky k ní budou platné pokud budou učiněny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
- Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2003.
- Ke dni účinnosti této smlouvy končí platnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 76 000, uzavřené na nebytové prostory v Praze 7-Troji, Trojská 632/173e ze dne 2.6.1995.
- Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že souhlasí s textem této smlouvy a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

22/12/03

Za pronajímatele:



Filip Kudera

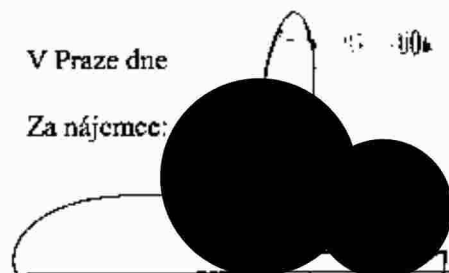
DIPLOMATICKÝ SERVIS

Vaňoušková 10, 115 06  
P.O. BOX 398  
111 21 Praha 1

V Praze dne

22. 12. 03

Za nájemce:



Ing. Jiří Štráberger

ČESKÁ POŠTA, s.p.  
ODŠTĚPNÝ ZÁVOD STŘEDNÍ ČECHY  
Politických vězňů 909/4  
115 00 Praha 1 - Nové Město -1-

**PŘÍLOHA K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ - PROTOKOL O PŘEDÁNÍ ~~BYTU~~ POŠTY**

V Praze 7. TROJÍ ulice TROJSKÁ čp. 632 č. 173A  
 patro přízemí č. bytu POŠTA - PROVOZOVNA  
 mezi Diplomatickým servisem a ČESKÁ POŠTA s.p.

Dne 16.12.2002 bylo provedeno předání výše uvedeného ~~bytu~~ <sup>pošty</sup> za účasti:  
p. LIŠKA za ČESKÁ POŠTA s.p. - pobočka 71  
p. HÁCHA za Diplomatický servis

Stav vodoměru 015369 č. 949083  
 Stav vodoměru / č. /  
 Stav vodoměru / č. /  
 Stav vodoměru / č. /  
 Stav vodoměru / č. /  
 Stav vodoměru / č. /

Stav plynoměru 489 990 m<sup>3</sup> č. 1575-VI  
 Stav elektroměru 5465 kWh č. 70471976

Telefonní stanice č. v majetku pošty ke dni 16.12.2002

Předávané klíče: pošta 5 ks vchod — ks  
byt — ks schránka — ks  
sklep — ks

ZABUDOVANÝ PRVEK	TYP	POČET	STAV	POZNÁMKA
kuchyňská linka				
sporák				
odsavač par				
dřez				
baterie dřezová				
kotel ústředního topení				
vestavěná skříň				
police				
osvětlovací těleso				
roleta				
vana				
umyvadlo				
bidet				
mísa WC				
baterie umyvadlová				
baterie vanová				
ventil pračkový				
skříňka koupelnová				

*V objektu byly provedeny dekontaminační práce a práce nutné pro zprovoznění pošty po poradě.*

Za uživatele: 

za DS: 

**DIPLOMATICKÝ SERVIS**  
 Václavské náměstí 49/816  
 P.O. BOX 386  
 111 21 Praha 1

**EVIDENČNÍ LIST**, platný od 1.1.2003

Předmět nájmu: Praha 7 - Troja, Trojská 632/173e

Nájemce: Česká pošta, s.p., odštěpný závod Střední Čechy  
Praha 1 - Nové Město, Politických vězňů 909/4

Položka	Čtvrtletní částka
<b>Zálohové platby:</b>	
studená voda - vodné, stočné	3 000,00 Kč
teplá voda - vodné, stočné, ohřev	10 800,00 Kč
vytápění - pronajaté prostory	8 400,00 Kč
ostatní služby (údržba zeleně)	2 400,00 Kč
pojištění areálu	900,00 Kč
<b>Výše záloh celkem</b>	<b>25 500,00 Kč</b>

V Praze dne 18.12.01

Za pronajímatele

DIPLOMATICKÝ SERVIS

Václavská 1081/6  
P.O. BOX 336  
115 21 Praha 1

-7-

Za nájemce

 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**

ODŠTĚPNÝ ZÁVOD STŘEDNÍ ČECHY

Politických vězňů 909/4

115 00 Praha 1 - Nové Město 14-

### **Bezpečnost práce a požární ochrana**

Obě smluvní strany se ve smyslu ustanovení Zákoníku práce č. 65/1965 Sb., v platném znění, - podle § 132 odst. 4 -, k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ve smyslu ustanovení Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění, - podle § 2 -, k zabezpečení požární ochrany, dohodly na následujícím:

#### **A – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

1. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci pro své zaměstnance samostatně dle jednotlivých ustanovení Zákoníku práce.
2. Z technických zařízení se nájemci předávají vyhrazená elektrická zařízení, pro která jsou podmínky k zajištění jejich bezpečnosti stanoveny vyhláškami č. 20/1979 Sb., a 50/1978 Sb., Českého úřadu bezpečnosti práce, vyjma hromosvodů.
3. Nájemce má za povinnost provádět předepsané kontroly a revize ve stanovených termínech a z provedených kontrol vyhrazeného technického zařízení archivovat vypracované protokoly po celou dobu nájmu.

#### **B – Požární bezpečnost**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal příčiny k požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce provádí požadovaná školení svých zaměstnanců dle ustanovení Zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
3. Nájemce je povinen zařadit provozovanou činnost podle míry požárního nebezpečí do příslušné kategorie dle § 4 Zákona č. 133/1985 Sb., a o zařazení informovat pronajímatele, který provádí jedenkrát ročně kontrolu požární ochrany.
4. V případě požáru se nájemce řídí platnou požárně poplachovou směrnicí vydanou pronajímatelem.
5. Nájemce může přijímat další závazná opatření ke zvýšení požární bezpečnosti vztahující se k předmětu nájmu, která nejsou v rozporu s platnými předpisy.
6. Pronajímatel zabezpečuje nájemci:
  - revizi požárních klapek
  - revizi požárních hydrantů
7. Pronajímatel nezabezpečuje pro předmět nájmu přenosné hasicí přístroje.
8. Nájemce podpisem této přílohy současně potvrzuje, že byl řádně seznámen a poučen s organizací požární ochrany v objektu v Praze 7, Trojská 632/173e.
9. V areálu Diplomatické čtvrti Troja je pronajímatelem ustanoven správce areálu jako požární preventista, který má spolu s technikem požární ochrany pronajímatele právo kontroly předmětu nájmu.