

## SMLOUVA O PODNÁJMU

číslo 2021/01832

### Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1  
IČO: 47114983  
DIČ: CZ47114983  
zastoupen: Ing. Vladimírem Mackem, manažerem specializovaného útvaru  
podpora PČ  
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.  
č. ú.: ██████████

(dále jen „**Nájemce**“)

a

### ESCES spol. s r.o.

se sídlem: Tiskařská 563/6, Malešice, 108 00 Praha 10  
IČO: 48039471  
DIČ: CZ48039471  
zastoupena: Ing. Martinem Pantoflíčkem, jednatelem  
zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15500  
bankovní spojení: Banka CREDITAS a.s.  
č. ú.: ██████████

(dále jen „**Podnájemce**“)

(dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o podnájmu (dále jen „**Smlouva**“).

## 1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy ze dne 10.12.2020 (dále též jako „**Nájemní smlouva**“) uzavřené se společností Keriani, a.s., IČO 269 32 628 (dále jen „**Pronajímatel**“), nájemcem mj. prostor sloužících podnikání v budově bez čp/če, jež je součástí pozemku parc. č. 378/23 v k. ú. Štěrboholy, obci Praha (dále jen „**Budova**“), a dále části pozemku parc. č. 378/17, v k. ú. Štěrboholy, obci Praha, to vše zapsané na LV č. 518 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha.

Nájemce přenechává se souhlasem Pronajímatele na základě této Smlouvy Podnájemci do užívání (podnájmu) místnost č. 202 a místnost č. 203 o celkové výměře 47,5 m<sup>2</sup> v 2. nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Předmět podnájmu**“). Grafické znázornění umístění Nebytového prostoru tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.2. Nájemce prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. Nájemce zpřístupní Předmět podnájmu Podnájemci ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Obsahem předávacího protokolu bude zejména popis skutečného stavu Předmětu podnájmu v den jeho převzetí, počet předaných klíčů, stavy měřidel, předaná dokumentace, jakož i seznam veškerých zjevných vad. Předávací protokol bude vyhotoven na místě samém za přítomnosti pověřených zástupců Smluvních stran.
- 1.3. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět podnájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Nájemce do svého užívání přijímá.
- 1.4. Předmět podnájmu je podnajímán za účelem výkonu činnosti Podnájemce blíže specifikované v odstavci 1.5. této Smlouvy. Tuto činnost nesmí Podnájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Nájemce. Porušení jakékoli z povinností Podnájemce dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a bez změny této Smlouvy je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Nájemce bez výpovědní doby. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a také v případě užívání Předmětu podnájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce je Podnájemce povinen Nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, kdy bude porušení trvat, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.5. Podnájemce bude v Předmětu podnájmu vykonávat služby celní deklarace. Podnájemce prohlašuje, že má pro účel všech činností, které zamýšlí v Předmětu podnájmu provozovat, získána veškerá potřebná povolení či oprávnění. K případné změně činnosti vykonávané v Předmětu podnájmu je Podnájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Nájemce; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Nájemce bez výpovědní doby. Změní-li Podnájemce výkon činnosti v Předmětu podnájmu bez souhlasu Nájemce, je povinen Nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

### 2.1. Nájemce se zavazuje:

- a) umožnit řádný a nerušený výkon práv Podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu;
- b) umožnit zaměstnancům Podnájemce používání kuchyňky a hygienického zařízení na patře;
- c) vybavit zaměstnance Podnájemce identifikačními prostředky, které umožní jejich vstup do Budovy i mimo provozní dobu Nájemce a seznámit je s režimovými pravidly, včetně EZS;
- d) zajistit, aby Budova byla v době mimo provozní dobu Podnájemce zabezpečena proti vstupu nepovolaných osob;
- e) na Budově umístit označení názvu a IČO Podnájemce ve smyslu právních předpisů;
- f) umožnit Podnájemci, aby na vstupu do Budovy i do své provozovny umístil přiměřené označení názvu Podnájemce a specifikaci jeho služeb.

### 2.2. Podnájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Nájemci a Pronajímateli nebo jejich oprávněným zástupcům vstup do Předmětu podnájmu na základě předchozího písemného oznámení Nájemce či Pronajímatele, zejména za účelem kontroly stavu Předmětu podnájmu, nutných oprav či údržby. Bude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu, předchozí písemné oznámení se ke vstupu nevyžaduje a Podnájemce je povinen umožnit vstup bez zbytečného prodlení;
- c) strpět nutný přístup Nájemce, Pronajímatele nebo jejich zástupce do Předmětu podnájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru Nájemce, Pronajímatele nebo jejich zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, aniž by Nájemce, Pronajímatel či jejich zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Nájemce, Pronajímatele či jejich zástupce zajistí přiměřenou ochranu majetku Podnájemce) s tím, že Nájemce podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Podnájemci;
- d) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- e) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu podnájmu 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 předpokládat, že běžnou údržbu nebo drobné opravy lze 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 Podnájemce povinen informovat o potřebě takové běžné údržby či drobné opravy nejdříve Nájemce, který ověří povinnost Pronajímatele zajistit takovou běžnou údržbu či drobnou opravu.
- f) oznámit Nájemci písemně potřebu oprav či údržby, které nespádají pod drobné opravy a běžnou údržbu ve smyslu písm. e) tohoto odst. 2.2. Smlouvy a umožnit jejich provedení. Podnájemce je povinen snášet omezení svého práva užívat Předmět podnájmu za účelem provádění nutných oprav či údržby technologického vybavení v Budově. Bude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu, je Podnájemce povinen umožnit Nájemci a

- Pronajímateli vstup bez zbytečného prodlení. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá Podnájemce;
- g) umožnit po předchozí výzvě přístup do Předmětu podnájmu Nájemci či Pronajímateli za účelem vykonávání správy budov, kontroly stavu a způsobu užívání Předmětu podnájmu, provádění kontroly a revizí elektrické požární signalizace, revizí, oprav a výměny přenosných hasičích přístrojů, provádění kontroly a revizí hydrantů, údržby a kontroly požárních klapek a revizí protipožárních prvků (např. požárních uzávěrů a ucpávek). V případě mimořádné situace, která si z provozních nebo bezpečnostních důvodů vyžádá vstup Pronajímatele či jiných osob (např. hasičský záchranný sbor) do Předmětu podnájmu, umožní Podnájemce tento vstup v rozsahu nezbytně nutném i bez předchozí výzvy. Pronajímatel či jiné osoby (např. hasičský záchranný sbor) jsou oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav a hrozí poškození majetku, zdraví nebo ohrožení života, i bez doprovodu zástupce Podnájemce;
  - h) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Nájemci zpět vyklizený Předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání Předmětu podnájmu zpět Nájemci bude Nájemcem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Pokud Podnájemce při skončení podnájmu Předmět podnájmu nevyklidí, jsou Nájemce i Pronajímatel oprávněni jej na náklady Podnájemce vyklidit. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li Podnájemce Předmět podnájmu Nájemci nejpozději ke dni skončení podnájmu, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci jako náhradu za užívání Předmětu podnájmu alikvotní část podnájemného platného pro poslední měsíc účinnosti Smlouvy za každý i započatý den, a to až do dne, kdy Podnájemce Nájemci Předmět podnájmu skutečně odevzdá. Náhrada je splatná v termínech stanovených Smlouvou pro placení podnájemného. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu podnájmu zpět Nájemci je Podnájemce navíc povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši podnájemného připadajícího na jeden den podnájmu ve výši bezprostředně předcházejícího dne ukončení podnájmu, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
  - i) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volné;
  - j) neprovádět v Předmětu podnájmu žádné stavební úpravy, vestavby a instalace technických zařízení s přímým dopadem a návazností na vnitřní centrální rozvody, nebo změny stávajících technologických zařízení, která budou pevně spojena s Budovou (dále také jako „**stavební úpravy**“), aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal a obdržel předchozí písemný souhlas Nájemce. Podnájemce je povinen společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty doručit dokumentaci, podle které budou případné stavební úpravy provedeny. Podnájemce je oprávněn provádět drobné úpravy související s instalací vybavení např. připevnění nábytku nebo technologií do stěn, podlah;
  - k) neprovádět vnitřní úpravy Předmětu podnájmu, 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 Nájemce. Podnájemce je povinen doručit společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty dokumentaci, podle které budou takové případné vnitřní úpravy provedeny. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem k) a písmen j) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Nájemce bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti

dle tohoto písmene k) a písmenem j) je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

- l) provede-li úpravy dle písm. j) a písmene k) tohoto odst. 2.2. Smlouvy se souhlasem Nájemce, provede je na svůj náklad a v případě skončení této Smlouvy, nebude-li to v rozporu s podmínkami souhlasu daného Nájemcem, bude Podnájemce před vrácením Předmětu podnájmu povinen je odstranit, pokud se obě Smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
  - m) při rozmístění movitého inventáře dodržovat maximální povolené zatížení podlah Předmětu podnájmu ve výši 200 kg/m<sup>2</sup>. Umístění těžších věcí, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, je Podnájemce povinen předem projednat s Nájemcem a získat souhlas Nájemce. V případě potřeby umístění předmětů o hmotnosti vyšší, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, Podnájemce zajistí na své náklady statický posudek. Tento statický posudek pak předloží Nájemci jako dokumentaci ke schválení;
  - n) pojistit Předmět podnájmu proti škodám pojištěním obecné a provozní odpovědnosti za škodu, a to včetně pojištění vandalismu, a tato pojištění (s odpovídajícím limitem pojistného plnění) zachovat po celou dobu podnájmu dle této Smlouvy. Obdobně je Podnájemce povinen pojistit Předmět podnájmu proti poškození či zničení, a toto pojištění (s odpovídajícím limitem pojistného plnění) zachovat po celou dobu podnájmu dle této Smlouvy. Podnájemce se dále zavazuje zajistit, aby pojistná smlouva zavazovala pojistitele vyplatit pojistné plnění přímo Nájemci (resp. poškozenému, kterému byla újma způsobena). Podnájemce je povinen kdykoli po dobu podnájmu předložit Nájemci 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;
  - o) nepřenechat Předmět podnájmu či jeho část do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem o) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Nájemce bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene o) je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
  - p) neprodleně Nájemce informovat o případné pojistné události týkající se Předmětu podnájmu;
  - q) dodržovat veškeré povinnosti na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci dle právních předpisů a provozních řádů areálu, ve kterém se Předmět podnájmu nachází.
- 2.3. V případě porušení kterékoliv povinnosti dle odst. 2.2. písm. b), c), f) nebo g) této Smlouvy je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, v němž bude porušení povinnosti trvat.

### 3. Podnájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu

- 3.1. Výše podnájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu (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**“).
- 3.2. K částce podnájemného bude připočtena DPH. K částce podnájemného za podnájem garáží, parkovacích míst a za podnájem movitých věcí bude připočtena DPH v zákonné výši. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. K paušálním platbám bude připočtena DPH v zákonné výši. Podnájemce je povinen hradit veškeré platby za služby a energie určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.
- 3.3. Nájemce je oprávněn jednou ročně upravit výši paušálních a zálohových plateb za služby a energie v závislosti na výši skutečných nákladů, které Nájemci 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 za služby a energie provedené na základě nového výpočtu oznámí Nájemce Podnájemci písemně. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 2 ve stanovení výše paušálních a zálohových plateb za služby a energie. Nájemce je oprávněn k úpravě paušálních a zálohových plateb nepřistoupit.
- 3.4. Podnájemce je povinen bezodkladně Nájemci oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. jeho zrušení registrace plátce DPH.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce bude za Služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na Služby provede Nájemce vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od Pronajímatele. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Nájemcem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
- 3.6. Dodávka tepla do Předmětu podnájmu bude zajišťována prostřednictvím Nájemce, kterému teplo dodává Pronajímatel. Cena za dodávku tepla bude Podnájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Podnájemci se zajištěním dodávky tepla vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Podnájemce povinen hradit Nájemci v průběhu kalendářního roku zálohové platby. V Předmětu podnájmu jsou umístěny měřiče spotřeby tepla na každém topném tělese.
- 3.7. Dodávka vody a odvod odpadních vod v Předmětu podnájmu budou zajišťovány prostřednictvím Nájemce. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod odpadních vod (stočné) bude Podnájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Nájemci s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Podnájemce povinen hradit Nájemci v průběhu kalendářního roku zálohové platby. V Předmětu podnájmu nejsou podružně měřiče umístěny, cena za dodávku vody a odvod odpadních vod bude stanovena na základě normované spotřeby, která činí 14 m<sup>3</sup>/rok na 1 osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jednotkové ceny vodného a stočného. Nájemce má právo uvedenou normovanou spotřebu na jednu osobu jednostranně měnit v případě, že dojde ke změně textu uvedené vyhlášky nebo bude-li tato nahrazena jiným obecně závazným právním předpisem, to však pouze maximálně do výše stanovené v cit. vyhlášce nebo jiném obecně závazném právním předpisu. V Předmětu podnájmu se budou pohybovat 3 osoby Podnájemce. Podnájemce je povinen Nájemci písemně nahlásit změny v počtu těchto osob. Pokud tak neučiní a bude-li zjištěn namátkovou kontrolou vyšší počet

- osob v Předmětu nájmu, bude Podnájemci účtován tento nový stav v počtu osob za celou dobu od posledního vyúčtování Služeb bez ohledu na jeho tvrzení o dni účinnosti změny počtu osob.
- 3.8. Celková roční platba vodného v Předmětu nájmu se vypočítá dle následujícího vzorce:  
Celková platba vodného = směrné číslo roční spotřeby vody za osobu x cena vody (vodné) za m<sup>3</sup> x počet osob  
Celková roční platba stočného se vypočítá obdobně.
- 3.9. Náklady na odvod srážkové vody budou Podnájemci účtovány dle podílu výměry plochy Předmětu podnájmu užívané Podnájemcem, jež činí 47,5 m<sup>2</sup>, k celkové výměře užívané plochy Nájemcem, jež činí 14.983,27 m<sup>2</sup>, tj. 0,32 % ze skutečných nákladů na odvod srážkové vody. Tyto náklady budou přeúčtovány Nájemcem Podnájemci (kalendářní měsíc), vždy po obdržení vyúčtování od Pronajímatele, a to v cenách účtovaných Pronajímateli dodavatelem služby odvodu srážkových vod. Splatnost faktury, kterou Nájemce vystaví Podnájemci, bude 15 dní od vystavení faktury.
- 3.10. Nájemce se zavazuje zajišťovat Podnájemci dodávku elektrické energie. Na úhradu skutečných nákladů je Podnájemce povinen hradit Nájemci v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Cena za spotřebu elektrické energie bude Podnájemcem hrazena na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu podnájmu a průměrné doby jejich použití. Technický paušál je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Podnájemce má povinnost oznamovat písemně změny ve vybavení Předmětu podnájmu Nájemci, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené. Na základě změny ve vybavení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn jednostranně upravit technický paušál. Úpravu technického paušálu oznámí Nájemce Podnájemci vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový technický paušál.
- 3.11. Podnájemce je povinen dále hradit podíl na nákladech na úklid společných prostor, na nákladech na odvoz odpadu a ostrahu (dále jen „**Služby hrazené paušálem**“). Služby dle tohoto odstavce budou hrazeny paušální částkou, která je určena v závislosti na podílu plochy Předmětu podnájmu k celkové ploše Budovy. Paušální částka na úhradu uvedených nákladů je uvedena v Platebním kalendáři s tím, že Nájemce je oprávněn každoročně jednostranně upravit výši paušální částky na základě skutečných nákladů, které mu vznikly. Změnu výše paušální částky oznámí Nájemce Podnájemci vždy doporučeným dopisem, v jehož příloze bude uveden nový výpočet paušální částky a nový Platební kalendář.
- 3.12. Podnájemce se zavazuje hradit podnájemné a platby za Služby a energie s podnájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Podnájemce na bankovní účet Nájemce pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.13. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Nájemce právo na zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,10 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

- 3.14. Nájemce si vyhrazuje právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, bude-li Podnájemce v prodlení s placením podnájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad (tj. Podnájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení výpovědi Nájemce Podnájemci.
- 3.15. Nájemce a Podnájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „**Kauce**“) ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Nájemce složí Kauci na účet Pronajímatele č. [REDACTED] nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne nabytí účinnosti smlouvy.
- 3.16. Kauci nebo její část je Nájemce 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 Podnájemcem podle této Smlouvy Nájemci;
  - (ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
  - (iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Podnájemcem podle této Smlouvy Nájemci nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných Služeb;
  - (iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Podnájemce Nájemci podle této Smlouvy.
- 3.17. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Podnájemce povinen Kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Nájemce Podnájemci.
- 3.18. Nájemce se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Podnájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Podnájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Nájemci, 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 Podnájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 3.19. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn podnájemné a úhrady za Služby hrazené paušálem sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených každoročně k 1. lednu zvýšit v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Podnájemné a úhrady za Služby hrazené paušálem se v takovém případě upraví o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i/100)$$

NN – nově upravená výše podnájemného a úhrad za Služby hrazené paušálem

NS – výše podnájemného a úhrad za Služby hrazené paušálem placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

3.19.1 Zvýšení podnájemného a úhrad za Služby hrazené paušálem o míru inflace dle tohoto ustanovení je Nájemce 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.



3.19.2 V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Podnájemcem Nájemci hrazeno podnájemné a úhrady za Služby hrazené paušálem ve výši dle předchozího kalendářního roku. Nájemce oznámí Podnájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, a to nejpozději do 30.4. kalendářního roku, na který se podnájemné a úhrady za Služby hrazené paušálem zvyšují, jejíž součástí bude nový Platební kalendář. Rozdíl mezi původní výší podnájemného a úhrad za Služby hrazené paušálem, kterou Podnájemce uhradil na základě původního daňového dokladu – Platebního kalendáře a novou výší podnájemného a úhrad za Služby hrazené paušálem po jejím navýšení o inflaci, uhradí Podnájemce na základě opravného daňového dokladu zasláného mu Nájemcem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

#### 4. Doba podnájmu a ukončení podnájmu

- 4.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.3.2024.
- 4.2 Podnájemce má právo dobu podnájmu prodloužit o další jedno období tří let. Podnájemce uplatní toto právo na prodloužení Smlouvy písemným oznámením doručeným Nájemci doporučenou poštou nejpozději šest (6) celých kalendářních měsíců před skončením doby podnájmu (dále jen „Opce“). Doručením této Opce bude účinnost této Smlouvy prodloužena o tři roky.
- 4.3 V případě, že Podnájemce uvedenou Opce ve lhůtě stanovené dle bodu 4.2. této Smlouvy nevyužije, Smlouva skončí uplynutím původně sjednané doby jejího trvání a nebude prodloužena.
- 4.4 Podnájem skončí:
  - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí kterékoliv Smluvní strany i bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba je 6 (šest) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
  - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě, podnájem zejména ze zákona skončí vždy v okamžiku skončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem.
- 4.5. Nájemce má právo kdykoli Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li Podnájemce přes písemnou výstrahu Předmět podnájmu v rozporu s touto Smlouvou nebo trpí-li užívání Předmětu podnájmu třetí osobou takovým způsobem, že Nájemci či Pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda. Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení Podnájemci.

## 5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1 Podnájemce bere na vědomí, že Předmět podnájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Podnájemcem po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2 Podnájemce je povinen v Předmětu podnájmu 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 Nájemce, se kterými byl Podnájemce seznámen. Za tímto účelem je Nájemce oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu podnájmu.
- 5.3 Podnájemce je povinen po celou dobu podnájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu podnájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 5.4 Podnájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímaný Předmět podnájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.
- 5.5 Podnájemce je povinen se s Nájemcem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Nájemcem při zajišťování BOZP a PO.
- 5.6 Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu podnájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Podnájemce povinen prokazatelně informovat Nájemce a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7 Podnájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu podnájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu podnájmu, 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 Podnájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9 Podnájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v Předmětu podnájmu byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10 Podnájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11 Podnájemce je povinen nahradit škodu vniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena.
- 5.12. Podnájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Nájemci nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu podnájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu podnájmu, dodržování povinností Podnájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.

- 5.13. Podnájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Nájemce 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 a § 1766.
- 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 Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Podnájemce uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Podnájemcem 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 Podnájemci 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. Podnájemce je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Nájemci předává.

V souladu s výše uvedeným, tj. za účelem plnění Smlouvy, mohou být osobní údaje Podnájemce 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 Nájemce.

V případě zamýšleného převodu či přechodu vlastnického práva, resp. práva hospodařit, k nemovité věci je Nájemce oprávněn předat osobní údaje Podnájemce 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 Podnájemce jako subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.

Podnájemce bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Nájemce.

- 6.6. Nájemce tímto upozorňuje Podnájemce a Podnájemce bere na vědomí, že identifikační údaje Podnájemce o záležitostech, které vypovídají o jeho bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti, mohou být vedeny v informačních databázích o bonitě a důvěryhodnosti spotřebitele ve smyslu ustanovení § 20z a následujících zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů („zákon o ochraně spotřebitele“). Podnájemce nalezne podrobnější informace o předávání osobních údajů a o konkrétních registrech též na

webových stránkách Nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

- 6.7. Podnájemce prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Podnájemce 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. Podnájemce 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.
- 6.8. 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.
- 6.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisech.
- 6.10. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 1.4.2021. 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.
- 6.11. 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.
- 6.12. 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.

6.13. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

1. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu
2. Platební kalendář
3. Technický paušál

V ..... dne: .....

V ..... dne: .....

*Nájemce:*

*Podnájemce:*

---

**Ing. Vladimír Macek**

manažer specializovaného útvaru podpora PČ

**Česká pošta, s.p.**

---

**Ing. Martin Pantoflíček**

jednatel

**ESCES spol. s r.o.**