

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

podle zákona č. 116/1990 Sb.

Pronajímatel: OVUS, spol. s r.o. se sídlem Na moklině 541/6  
zastoupená jednatelem JUDr. Milanem Hofbauerem  
IČO: 49678451  
DIČ: 006-49678451  
dále jen pronajímatel

a

Nájemce: Česká pošta s.p., ředitelství pošt Praha o.z.  
se sídlem Bystřická 9, Praha 4  
IČO: 47114983  
DIČ: 003-47114983  
zastoupená ředitelem ing. Petrem Angelisem  
dále jen nájemce

uzavírají následující nájemní smlouvu

## § 1. Záruky stran

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu "Dům služeb" umístěném na p.č.1293/79 v ulici Makovského 1349, Praha 6- Řepy a že je oprávněn přenechat nebytové prostory ve výše uvedeném objektu do nájmu nájemci podle § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, dále jen zákon.
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že jeho zástupce je osobou oprávněnou uzavřít tuto nájemní smlouvu.

## § 2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu v rozsahu 596,17m<sup>2</sup> a příjezdová cesta na rampu pošty v rozsahu 100 m<sup>2</sup>. Přesná plocha nebytových prostor a příjezdové cesty je patrna z plánek (příloha č.1 a 2), jež tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 2.2. Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem provozování pošty a s tím souvisejících činností.

## § 3. Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou 20 let, t.j. od 01.06.1994 do 31.05.2014.

- 3.2 Nájemné začíná dnem předání a převzetí pronajatých nebytových prostor, doloženým "Protokolem o předání a převzetí" ze dne 30.05.1994 (příloha č. 3).
- 3.3. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem 6 měsíců před ukončením platnosti této smlouvy na jejím prodloužení.
- 3.4 Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán pouze z důvodů uvedených v § 9, odst. 2 zákona.

Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a její běh počíná od 1. dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena nájemci.

- 3.5 Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona.

Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a její běh počíná od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi pronajímateli.

Nesplní-li nájemce svou povinnost vyklidit a řádně odevzdat pronajímateli pronajaté nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen od prvního dne následujícího měsíce po ukončení nájmu platit nájemné ve dvojnásobné výši posledního nájemného.

- 3.6 Pokud nájemce vypoví nájemní smlouvu před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán z jiných důvodů, než je uvedeno pod bodem 3.5 smlouvy, zaplatí pronajímateli 6 měsíčních nájmu odstupného.

#### § 4. Cena nájmu

- 4.1. Cena nájmu činí od 01.06.1994 do 31.05.1995 Kč 3,216.953,- + 5% DPH Kč 160.847,70. Od 01.06.1995 se cena nájmu snižuje na Kč 2,958.228,- + 5% DPH Kč 147.911,40 ročně. Cena nájmu je stanovena dohodou podle zákona č.526/90 Sb.V této ceně je zahrnuta i cena za užívání cesty na rampu pošty. Zvlášť nad rámec této ceny hradí nájemce tzv. ostatní náklady spojené s pronájmem nebytových prostor za elektřinu, teplo, vzduchotechniku, vodné a stočné, užívání a úklid společných prostor (rampy, parkoviště a pod.), odvoz odpadků, fyzickou ostrahu budovy, úklid sněhu, poplatky za telefon a náklady provozních závad elektroinstalace, vzduchotechniky, zabezpečovacího zařízení, instalace vody a odpadu.
- 4.2. Cena nájemného, která za čtvrtletí od 01.06.1994 do 31.05.1995 činí Kč 804.238,25 + 5% DPH - Kč 40.211,90 a od 01.06.1995 Kč 739.557,- + 5% DPH Kč 36.977,90 bude placena nájemcem čtvrtletně vždy do 5. dne druhého měsíce čtvrtletí, kterého se nájemné týká.

- 4.3. Ostatní náklady za elektrickou energii, odvoz odpadků, a telefon bude hradit nájemce přímo dodavatelům jednotlivých služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.
- 4.4. Drobné opravy a údržbu elektroinstalace, vzduchotechniky, zabezpečovacího zařízení a instalace vody a odpadu (zdravotní techniky) zajistí nájemce na vlastní náklad, vlastními prostředky.
- 4.5. Ostatní náklady za teplo, vzduchotechniku, užívání a úklid společných prostor a úklid sněhu budou činit za kalendářní měsíc částku, která bude vypočtena podle pronajatých m<sup>2</sup> poměrně, u vodného a stočného podle počtu zaměstnanců, z celkových ostatních nákladů na objekt "Dům služeb".
- 4.6. Cenu ostatních nákladů podle čl. 4.4. bude pronajímatel nájemci účtovat ode dne předání prostor zálohově, čtvrtletně v celkové výši Kč 30.000,- + 5% DPH s rozdělením na jednotlivé náklady takto:
- |                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - teplo                              | Kč 15.000,- |
| - vzduchotechnika                    | Kč 6.000,-  |
| - užívání a úklid společných prostor | Kč 3.000,-  |
| - vodné, stočné                      | Kč 6.000,-  |
- s doučtováním do 30 pracovních dnů po obdržení vyúčtování od dodavatelů.
- 4.7. Pronajímatel umožní nájemci nahlédnout do příslušných účetních dokladů souvisejících s propočtem ostatních nákladů a na požádání vyhotoví jejich kopie.
- 4.8. Částku za nájemné, zálohy na ostatní náklady podle čl. 4.6. smlouvy na základě této nájemní smlouvy, a doučtování ostatních nákladů podle čl. 4.5. smlouvy a nájemné za první měsíce ode dne předání prostor na základě faktur je nájemce povinen poukázat pronajímateli převodními příkazy na jeho účet u [redacted] č. účtu [redacted] pod variabilním symbolem: rok, čtvrtletí, číslo provozovny 010.
- 4.9. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 1996 bude nájemné ročně valorizováno podle úředně stanovené míry inflace vyjádřené statistickým indexem růstu cen (inflačním koeficientem) za rok předcházející roku, v němž se valorizace provádí.
- 4.10. Při nedodržení doby splatnosti nájemného, záloh a doučtování ostatních nákladů sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího po splatnosti příslušné částky.
- § 5. Předání, užívání a udržování pronajatých prostor
- 5.1. Pronajímatel se zavazuje, že předá nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém užívání "Protokolem o předání a převzetí".

- 5.2. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele uzavřít smlouvu o podnájmu pronajatých prostor ani jejich částí a nesmí pronajaté prostory ani jejich části přenechat k užívání třetím osobám nebo provozovat činnost jinou než je uvedeno pod bodem 1.4. této smlouvy.
  - 5.3. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat pronajaté nebytové prostory v čistém a užitelném stavu a hradit náklady spojené s běžným užíváním prostor.
  - 5.4. Nájemce je oprávněn v objektu nájmu instalovat zařízení nezbytné či potřebné pro výkon činností, které mohou být v objektu nájmu podle smlouvy prováděny.
  - 5.5. Stavební a technické změny pronajatých prostor může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
  - 5.6. Pronajaté prostory předá nájemce po ukončení nájmu připravené k převzetí, uklizené, funkční a vymalované.
  - 5.7. Nájemce je oprávněn v objektu nájmu instalovat zařízení nezbytné či potřebné pro výkon činností, které mohou být v objektu nájmu podle smlouvy prováděny.
- § 6. Pojištění objektu
- 6.1. Pronajímatel zajistí pojištění objektu proti poškození nebo zničení živelnou událostí.
  - 6.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti.
  - 6.3. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné ztráty či škody nájemce v pronajatých prostorách.
  - 6.4. Škody v pronajatých prostorách je nájemce povinen okamžitě hlásit pronajímateli. Nájemce nese odpovědnost za škody na majetku a zařízení pronajímatele instalovaném v pronajatých prostorách vč. okenních či dveřních skel. Škody, za které ručí, musí okamžitě odstranit. Neodstraní-li nájemce škody, za které ručí ani po písemné upomínce v určeném termínu, může pronajímatel potřebné práce provést na náklady nájemce. Při nebezpečných škodách se písemné upozornění a určení lhůty nevyžaduje.
  - 6.5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a s vlastní odpovědností provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a celkové bezpečnosti práce.
- § 7. Zvláštní ujednání
- 7.1. Nájemce umožní pronajímateli na jeho požádání vstupy do pronajatých prostor během obchodní doby ke kontrole jejich stavu, nebo z jiných důležitých důvodů. Při nebezpečí i mimo obchodní dobu.

- 7.2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.
- 7.3. Tato nájemní smlouva je vyhotovená ve čtyřech výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdržela po dvou výtiscích.

V Praze dne 01. června 1994

  
.....

nájemce

  
.....

pronajímatel