

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

- (1) **OC Řepy a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, Česká republika, IČ: 28205219, vedený v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7924, zastoupená Ing. Janem Kolaříkem, na základě Plné moci ze dne 7.8.2020

- na straně jedné („**Pronajímatel**“); a

- (2) **Česká pošta, s.p.**, IČ: 47114983, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565, zastoupen Ing. Romanem Knapem, generálním ředitelem, a Ing. Oldřichem Vytiskou, ředitelem úseku správa majetku a strategické investice;  
Korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1;  
Adresa pro zasílání daňových dokladů: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

- na straně druhé („**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále společně uváděni též jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)  
uzavřely tento

## **DODATEK Č. 4**

### **KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Smluvní strany, resp. právní předchůdce Nájemce a Pronajímatele, uzavřely dne **27.7.1994** Smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 7.8.1996, Dodatku č. 2 ze dne 23.3.2015 a Dodatku č. 3 ze dne 1.10.2020 (dále jen jako "**Nájemní smlouva**"), jejímž předmětem je nájem nebytových prostor o celkové výměře **596,17 m<sup>2</sup>** v budově pod adresou Makovského 1349/2A, Praha 17, a příjezdové cesty na rampu pošty v rozsahu **100 m<sup>2</sup>** (dále jen jako „**Prostor**“).

- (B) S ohledem na skutečnost, že v souladu s Dodatkem č. 3 ze dne 1.10.2020 došlo k provedení rekonstrukce Prostor, jakož i ke změně jejich plošné výměry, záměrem smluvních stran je uzavření tohoto Dodatku, přičemž s ohledem na skutečnost, že nájemní vztah vznikl dne 27.7.1994 za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. a zákona č. 116/1990 Sb., Smluvní strany se výslovně dohodly na uzavření tohoto Dodatku reagujícího na legislativní změnu v oblasti nájmu nebytových prostor.
- (C) Smluvní strany se dále dohodly na změně termínů sjednaných Dodatkem č. 3 a to v návaznosti na oprávnění Pronajímatele k poměrnému posunutí termínů v závislosti na zajištění veškerých veřejnoprávních povolení (čl. 1 písm. a) tak, že Pronajímatel se zavázal zajistit Den kolaudace k datu 27.8.2021, a Nájemce se zavázal k otevření Prostoru pro veřejnost k datu **13.9.2021**.
- (D) Vzhledem k tomu, že Smluvní strany chtějí zachovat kontinuitu existence nájemního vztahu založeného Nájemní smlouvou a zároveň v zájmu zvýšení srozumitelnosti a přehlednosti smluvních ujednání, se Smluvní strany dohodly, že tímto Dodatkem změní text, resp. obsah Nájemní smlouvy, a to způsobem uvedeným níže v tomto Dodatku.

Pro odstranění veškerých pochybností tímto Smluvní strany souhlasně prohlašují, že i nadále bude existovat nájemní vztah založený Smlouvou a tento Dodatek představuje dohodu o změně obsahu závazku.

Smluvní strany se dohodly, že se zrušují stávající ustanovení § 1 až § 7 Nájemní smlouvy. Zrušená ustanovení se nahrazují ustanoveními čl. I až XIV ve znění uvedeném níže a přílohami ve znění dle příloh tohoto Dodatku. Text změněných ustanovení Nájemní smlouvy zní následovně:

# **Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

---

## **Smluvní strany:**

### **OC Řepy a.s.**

se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00, Brno  
IČ: 28205219 DIČ: CZ28205219  
zastoupena Ing. Janem Kolaříkem, na základě Plné moci ze dne 7.8.2020  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7924

(dále jen **pronajímatel**)

a

### **Česká pošta, s.p.**

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599  
IČ: 47114983  
zastoupen: Ing. Romanem Knapem, generálním ředitelem, a Ing. Oldřichem  
Vytiskou, ředitelem úseku správa majetku a strategické investice;  
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka  
7565  
Korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha  
1;  
Adresa pro zasílání daňových dokladů: Česká pošta, s.p., skenovací centrum,  
Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

## **PREAMBULE**

Obě smluvní strany se dle ustanovení § 1903 a násl. Občanského zákoníku dohodly o narovnání vzájemných práv vzniklých v době od 1. 9. 2021 do 28. 2. 2022 v souvislosti s bezplatným užíváním Předmětu nájmu po jeho rekonstrukci. Obě smluvní strany se shodují na tom, že nájemce v období od 13. 9. 2021 do 28. 2. 2022 Předmět nájmu užíval v návaznosti na podepsaný Předávací protokol a Pronajímateli za toto užívání náleží náhrada. Smluvní strany činí nesporným, že výše náhrady za výše uvedené období činí za nájemné za užívání předmětu nájmu **1.739.427,2 Kč bez DPH** (slovy jeden milion sedm set třicet devět tisíc čtyři sta dvacet sedm korun českých a dvacet haléřů), k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce se zavazuje uhradit náhradu na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad nejdéle do 10 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je den nabytí účinnosti tohoto dodatku a zaslat jej nejdéle do 3

kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu nájemce pro zaslání daňových dokladů uvedenou v záhlaví tohoto dodatku. Zároveň pronajímatel souhlasí, že spotřeba medií – služby a energie bude zohledněna v ročním vyúčtování médií.

## I. Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za toto užívání nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1349 na pozemku parc.č. 1293/79 k.ú. Řepy, obec Praha (dále jen **Budova**), jak je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 926 u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Řepy. Budova se nachází na adrese Makovského 1349, Praha 6 – Řepy.
2. Předmětem nájmu jsou prostory situované v 1. nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře **784,1 m<sup>2</sup>** a příjezdové cesty na rampu v rozsahu **100 m<sup>2</sup>** (dále tyto prostory společně jako **Předmět nájmu**). Grafické znázornění umístění předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činností zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě je výpovědní doba jeden (1) měsíc (její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena).

#### IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **310.612, - Kč** bez DPH. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH. Pronajímatel účtuje k nájemnému DPH v zákonné výši.
2. Nájemné včetně zákonné DPH je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 15. dne ode dne vystavení daňového dokladu pronajímatele. Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy nejdéle do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, který je vždy první kalendářní den měsíce, za který se nájemné hradí. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy nejdéle do 3 kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Nájemné a úhrada za služby nebo jiné částky dle této smlouvy, které je povinen nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele. Bankovní poplatky spojené s převody peněžních částek jdou plně k tíži nájemce.
3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1.5. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1.5.2022 dle míry inflace za rok 2021. Písemné oznámení o změně výše nájemného je, Pronajímatel povinen doručit Nájemci nejpozději do 30. 4. toho, kterého kalendářního roku, a promítne se do 12 po sobě jdoucích splátek nájemného splatných po tomto datu. V případě, že Pronajímatel nesplní svou povinnost a nezašle Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného ve výše uvedeném termínu, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká.
4. Pronajímatel prohlašuje, že na základě úvěrové smlouvy uzavřené s jeho financující bankou (dále jen „**Banka**“), mohou být veškeré stávající a budoucí pohledávky z plateb nájemného včetně příslušenství, vzniklé na základě této smlouvy, zastaveny ve prospěch Banky, s čímž dává Nájemce svůj výslovný souhlas, tuto skutečnost bere na vědomí a zavazuje se poskytnout veškerou součinnost požadovanou ze strany Banky. Nájemce dále bere na vědomí, že přes výše uvedenou skutečnost, je Pronajímatel oprávněn k přijetí úhrad nájemného včetně příslušenství, vzniklé na základě této smlouvy do doby, než Nájemce od Pronajímatele či Banky obdrží vyrozumění v opačném smyslu. Po obdržení tohoto vyrozumění je Nájemce povinen pohledávky z titulu nájemného včetně příslušenství, vzniklé na základě této smlouvy hradit Bance.

Nájemcem podepsaná akceptace Oznámení o zástavním právu ve prospěch J&T BANKA, a.s., sídlem Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00, IČ: 47115378 je Přílohou č. 3 této smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že v případě požadavku pronajímatele, popřípadě banky na provádění úhrady na jiný než zveřejněný účet pronajímatele, bude nájemce ve smyslu zákona o DPH zajišťovat DPH přímo na účet správce daně Pronajímatele.

## V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen počínaje dnem nabytí účinnosti tohoto dodatku Prostor hradit pronajímateli poplatky za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s nájmem (v této Smlouvě definované jako „**Společné náklady**“), a to náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami Nákupního centra. Jedná se o náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem Prostor, a to zejména náklady týkající se společných prostor na: dodávku elektrické energie do společných prostor, osvětlení společných prostor, nazvučení společných prostor (OSA), dodávku tepla, chladu, hygienické výměny vzduchu, vody, teplé užitkové vody, podíl na stočném a srážkových vodách, podíl na provozu a správě Nákupního centra, ostraze, dohledu EPS, úklidu, údržbě a opravách společných prostor a prostranství, údržbě a opravách rozvodů, kanalizace, technických a požárních zařízení budovy, podíl na částce daně z nemovitosti a na částce pojištění nemovitosti. Pronajímatel dále zajišťuje po celou dobu nájmu revize zařízení v předmětu nájmu, sloužících k požární ochraně budovy – jmenovitě EPS, evakuační rozhlas a rozvod sprinklerů. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat servis, kontroly, revize a údržbu strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví. Nájemce se zavazuje, zejména, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně zajišťovat likvidaci elektroodpadu, nebezpečného odpadu, odpadu z gastro provozů a zajistit jeho likvidaci prostřednictvím odborných firem. Pronajímatel zajišťuje dostatečné množství nádob na směsný a tříděný odpad, jejichž svoz a likvidaci zajišťuje odborná firma. Jakýkoliv odpad vzniklý při stěhování, vyklízení a stavebních úpravách v předmětu nájmu likviduje nájemce na svou odpovědnost a na své náklady.
2. Výše měsíční zálohy za dodávku médií a služeb uvedených v bodě 1 tohoto článku smlouvy, je sjednána ve výši **145,20 Kč včetně DPH** za jeden m<sup>2</sup> plochy Prostoru sloužícího podnikání. V případě zvýšení nákladů na dodávku médií a služeb je pronajímatel oprávněn tuto zálohu poměrně meziročně zvýšit tak aby kryla náklady provozu Nákupního centra. Zvýšení nákladů provozu centra je pronajímatel povinen nájemci prokázat. Výši roční zálohy v případě zvýšení pronajímatel oznamuje nájemci písemně nejdéle do 30.11 předcházejícího roku. Roční zálohy budou vyúčtovány do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku.
3. Úhrada zálohy za dodávku médií a služeb uvedených v bodě 1 tohoto článku smlouvy včetně zákonné sazby DPH u každé jednotlivé služby je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele – na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury v termínu splatnosti do 15. kalendářního dne od data



vystavení zálohové faktury. Nejdéle do 15 dnů od data přijetí platby je pronajímatel povinen vystavit a zaslat nájemci daňový doklad na přijatou platbu. Jednotlivé služby zahrnuté v dodávce médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem Prostor budou v daňovém dokladu na přijatou platbu uvedeny dle zákonné sazby DPH u každé jednotlivé služby.

4. Pronajímatel vždy po zjištění skutečné spotřeby služeb zahrnutých v poplatku připadajících na nájemce za příslušný kalendářní rok vyúčtuje nájemci skutečnou spotřebu služeb za příslušný rok. Případný přeplatek nebo nedoplatek uhradí jedna nebo druhá smluvní strana na základě pronajímatelem vystaveného a nájemci zasláného daňového dokladu v termínu splatnosti 15 dnů od data vystavení daňového dokladu – nedílnou součástí daňového dokladu bude příloha prokazující spotřebu služeb připadající na nájemce včetně výpočtu stanovené celkové ceny jednotlivých služeb. Daňový doklad bude nájemci zaslán na jeho adresu pro zaslání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Dodávku základních energií do prostor nájemce, a to přímou spotřebu elektrické energie, vody, dodávek tepla, chladu, hygienické výměny vzduchu, včetně poměrné části všech poplatků spojených s dodávkou těchto médií, které případně budou dodavateli těchto médií prokazatelně v budoucnu požadovány, a to v souvislosti s provozem činnosti v Prostoru sloužícím podnikání a elektrické energie související s přívodem klimatizace (souhrnně **“energetické zdroje“**) spotřebované v Prostoru sloužícím podnikání, hradí příslušnému distributorovi („**Dodavatel**“) přímo Pronajímatel.
6. Nájemce je povinen řádně a včas hradit úhrady za dodávky energetických zdrojů pronajímateli a to počínaje dnem nabytí účinnosti tohoto dodatku. Na úhradu základních energií nebude nájemce hradit zálohové platby.
7. Spotřeba připadající na nájemce bude u spotřeby elektrické energie a vody určena na základě odečtu z poměrových měřidel, umístěných v předmětu nájmu. Počáteční stav měřidel je uveden v protokolu o převzetí prostor nájemcem.
8. Dodávka tepla, chladu a hygienické výměny vzduchu bude účtována na základě poměru plochy Prostor, která činí 784,1 m<sup>2</sup> a celkové pronajatelné plochy Nákupního centra.
9. Nájemce je povinen hradit včas a řádně náklady na energie ve výši a ve lhůtě uvedené v příslušné faktuře – daňovém dokladu pronajímatele v termínu splatnosti 15 dnů od data vystavení daňového dokladu. Nedílnou součástí daňového dokladu bude příloha prokazující spotřebu připadající na nájemce včetně výpočtu stanovené celkové ceny jednotlivých služeb. 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. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit, pokud (i) je nájemce v prodlení s úhradou nákladů za energie po dobu delší než třicet (30) kalendářních dnů, a pokud byl nájemce vyzván pronajímatelem k úhradě nákladů za dodávky energií a byla mu zároveň poskytnuta dodatečná lhůta k plnění.
10. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši fakturovaných nákladů za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtyřiceti (40) dnů od doručení daňového

dokladu nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

Umožní-li to kdykoliv v budoucnu příslušné právní předpisy a bude-li to pronajímatel považovat za vhodné nebo účelné, je pronajímatel oprávněn změnit jednostranně způsob úhrady poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu na platby zálohové. Nájemce se zavazuje, že o tom uzavře s pronajímatelem dodatek k nájemní smlouvě, bude-li to pronajímatel požadovat.

11. Úklid předmětu nájmu si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

## **VI. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **1.6.1994** do **31.5.2039**.

## **VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba**

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2 smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu obeznámen, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy – Příloha č. 2
2. Nájemce bude zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu s tím, že jejich rozsah i výše úhrady je stanoven analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.
3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.
5. Společné prostory (včetně prostor na nákladní rampě) je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu, k jakému se tyto prostory obvykle užívají.

## **VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu**

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.), přičemž toto platí i pro takové úpravy, které byly v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést pronajímatel, a které jím nebyly provedeny. Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu může být provedena, a za jakých podmínek a nebude-li pronajímatelem určeno jinak,



platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabývacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo). V případě, že pronajímatel nájemci písemně povolí provádění prací charakteru technického zhodnocení, zavazuje se po dokončení prací nájemce nájemci smluvně povolit odepisování jím provedeného technického zhodnocení.

2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu, kterou bude nájemce potřebovat pro svou činnost, provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, svou obchodní firmu a údaje požadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, (dále jen „**živnostenský zákon**“). Nájemci se povoluje umístit štíty, návěští a/nebo na výlohu své označení, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost, provedení a umístění takových štítů, podobných znamení, návěští a/nebo označení. Udělení tohoto souhlasu nebude pronajímatel nájemci bezdůvodně odpírat. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného státního orgánu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Pronajímatel má právo po předchozím písemném oznámení učiněném nejméně 7 kalendářních dní předem přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody.
7. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády Budovy (popř. přípravu prostor pro budoucí nájemce Budovy), je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach, prachové znečištění apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, ale je oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z úhrady za služby. Tyto imise nesmí obtěžovat nájemce nad míru přiměřenou poměrům.

## **IX. Pojištění a ostraha**

1. Nájemce zajišťuje ostrahu prostřednictvím kamerového systému a poplachového zabezpečovacího a tísňového systému s trvalým dohledem z dohledového centra ČP Security, a pojištění veškerého svého zařízení a jiných

movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušeni provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.

2. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
3. V případě výskytu jakékoliv události prokazatelně způsobených nájemcem nebo jeho činnostmi (i), jejichž následkem bude zničení či poškození Prostoru sloužícího podnikání, vybavení, inventáře a/nebo jiných předmětů, které se nacházejí v Prostoru sloužícímu podnikání, zavazuje se Nájemce navrátit Prostor sloužící podnikání nebo majetek takto zničený či poškozený do původního stavu existujícího před pojistnou událostí.

## **X. Ostatní práva a povinnosti**

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu s jeho souhlasem, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním, resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.
4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druhích hasící přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků Nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo Pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než dvacet (20) pracovních dní, k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasícího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce

- je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisejí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu), vše z důvodů na straně nájemce, je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se netýká případů vloupání).
  10. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
  11. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
  12. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 (2); §§ 1765 až 1766; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 (1); § 1949 (2); §§ 1950 a 1951; § 1995 (2); § 2212; § 2223; § 2232; § 2287; § 2305, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou. Přestože jsou obě smluvní strany toho názoru, že kogentní ustanovení týkající se ochrany slabší strany se na tento jejich smluvní vztah neuplatní, pro vyloučení pochybností smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 1799 a 1800 občanského zákoníku.
  13. Nájemce je oprávněn navrhnout zápis nájemního práva k předmětu nájmu do veřejného seznamu, pouze pokud je to možné dle platné právní úpravy a pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
  14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen strpět po předchozím písemném oznámení prohlídku předmětu nájmu pronajímatelem za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a je povinen strpět provádění oprav předmětu nájmu pronajímatelem po dobu určenou pronajímatelem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části.
  15. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo postoupit nebo převést své pohledávky, práva a povinnosti z této smlouvy na jinou osobu. Pronajímatel je oprávněn zastavit jakoukoliv pohledávku vůči nájemci vzniklou v souvislosti s touto smlouvou ve prospěch třetí osoby.
  16. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy obdržel a seznámil se s obsahem průkazu energetické náročnosti Budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., zákona o hospodaření energií, v platném znění, a bere tedy na vědomí energetickou náročnost budovy a je si tedy vědom případných nákladů na provoz Budovy, které z tohoto faktu plynou.

## **XI. Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní

smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení. Porušením tohoto ustanovení není jednání nájemce jménem třetích osob v rámci své podnikatelské činnosti.

2. Smlouvu o podnájmu je nájemce povinen uzavřít písemně a jeden její výtisk musí do patnácti dnů (15) od jejího podpisu doručit pronajímateli k archivaci. Nebude-li podnájemní smlouva v takto stanoveném termínu pronajímateli doručena, tímto udělený souhlas pozbývá bez dalšího platnosti.
3. Nájemce se zavazuje, že podnájemce bude dodržovat veškerá ustanovení této smlouvy stejně jako nájemce. V případě vzniku škody způsobené podnájemcem se nájemce zavazuje uhradit tuto škodu, jako kdyby ji způsobil sám.

## **XII. Skončení nájmu**

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí či odstoupením či jiným způsobem, (ii) §§ 1977 a 1978; §§ 2002, 2003 a 2006; § 2227, § 2308 a § 2309 občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
3. Nájem bude moci být jednostranně ukončen (vyjma případů uvedených výše v čl. III odst. 3, v čl. X odst. 6 této smlouvy) pouze dle níže uvedených ustanovení:
  - a. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu po předchozí písemné výzvě k nápravě, kdy lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než 14 dnů, jestliže:
    - i. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou; a/nebo
    - ii. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění opakovaně hrubě porušují klid nebo pořádek; a/nebo
    - iii. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; a/nebo
    - iv. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu; a/nebo
    - v. nájemce hrubě porušuje jiné než výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou a/nebo platnými právními předpisy a s takovým porušováním povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.

- b. Nájemce může písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
- i. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor; a/nebo
  - ii. pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností: 1) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, 2) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a 3) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta k nápravě nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc (s tím, že pronajímatel ponechá nájemci třicet (30) kalendářních dnů na vyklizení předmětu nájmu), pokud bylo pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce či bylo pravomocně rozhodnuto o likvidaci nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena), pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 2 měsíce a náprava nebyla nájemcem sjednána ani po předchozí písemné výzvě pronajímatele v rámci lhůty ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než 14 dnů.
6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.

### **XIII. Sankční ujednání**

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen na žádost pronajímatele zaplatit zákonný úrok z prodlení.
2. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 1. 000,- Kč za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčen odst. 3 čl. XIII ani nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.
3. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k



obvyklému opotřebením způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, zmocňuje nájemce pronajímatele k tomu, aby po uplynutí deseti (10) dnů ode dne ukončení této smlouvy předmět nájmu vyklidil a veškeré movité věci nacházející se na předmětu nájmu uschoval, a to vše na náklady nájemce.

4. V případě porušení jakékoliv povinnosti nájemce, jejíž splnění je touto smlouvou utvrzeno smluvní pokutou, je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu až po marném uplynutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy, kterou pronajímatel určí nájemci v písemném oznámení, v němž dále specifikuje i povahu porušení vč. odkazu na příslušné ustanovení této smlouvy, z nichž tato povinnost vyplývá, a která nesmí být kratší než 10 dnů ode dne doručení písemného oznámení nájemci (tj. pronajímateli nevzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty, jestliže povinnost utvrzená touto smluvní pokutou byla nájemcem splněna v přiměřené lhůtě obsažené v písemném oznámení).

#### **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její příloha č. 1 – plánek s vyznačením předmětu nájmu v Budově, příloha č. 2 – předávací protokol, příloha č. 3 - Oznámení o zástavním právu ve prospěch J&T BANKA, a.s.
3. Pokud by byla anebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platné. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
4. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění, nese nájemce.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak, Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve



skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah podmínek této smlouvy.

6. Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají například změny či ukončení této smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, budou oznamovány doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy u smluvních stran. Za doručenu se považuje také každá doporučená zásilka třetí den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence.
7. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.
8. Smluvní strany jako správci zpracovávají osobní údaje kontaktních osob poskytnuté v této smlouvě, popřípadě osobní údaje dalších osob poskytnuté v rámci smlouvy, výhradně pro účely související s plněním předmětu této smlouvy, a to po dobu trvání smlouvy. Delší doba zpracování osobních údajů může být odůvodněna pouze v případě, vyžadují-li to oprávněné zájmy smluvních stran nebo povinnosti stanovené právními předpisy. Smluvní strany jsou povinny informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje si pro účely související s plněním této smlouvy předávají. Informace související se zpracováním osobních údajů jsou k dispozici na webových stránkách smluvních stran.
9. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této smlouvy, včetně jejich 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.
10. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Příloha č. 1 – Plánek s vyznačením předmětu nájmu v Budově

Příloha č. 2 – Předávací protokol

Příloha č. 3 - Oznámení o zástavním právu ve prospěch J&T BANKA, a.s.

## **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Platnost a účinnost. Tento dodatek je platný dnem podpisu obou Smluvních stran, a účinnosti dnem jeho uzavření nebo dnem jeho zveřejnění v registru smluv ve smyslu § 60d. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, které zajistí Nájemce, resp. podle toho, která skutečnost nastane později, ne dříve však než ke Dni vydání, resp. nabytí právní moci kolaudačního souhlasu/rozhodnutí umožňujícího řádné užívání zrekonstruovaných Prostor.

Počet vyhotovení. Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních v jazyce českém, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY TENTO DODATEK PODEPSALY TAKTO:

### **NÁJEMCE:**

---

**Česká pošta, s.p.**

Jméno: Ing. Roman Knap

Funkce: generální ředitel

Datum:

---

**Česká pošta, s.p.**

Jméno: Ing. Oldřich Vytiska

Funkce: ředitel úseku správy majetku a strategické investice

Datum:

### **PRONAJÍMATEL:**

---

**OC Řepy a.s.**

Jméno: Ing. Jan Kolařík

Funkce: na základě Plné moci

Datum: