

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 90005711/0012/2014

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: Ing. Josefem Maňhalem, pověřeným řízením divize správa majetku
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.,
č. ú.: [REDACTED]
korespondenční adresa: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
dále jen „Pronajímatel“

a

Tinatin s.r.o.

se sídlem: Zámecký vrch 971/45, 360 01 Karlovy Vary
IČO: 280 15 711
DIČ: CZ28015711
zastoupena: Mukhabat Ishmukhamedova, jednatel společnosti
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl C, vložka 21513
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú.: [REDACTED]

dále jen „Nájemce“

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“, nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“).

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s budovou č.p. 1530, která je součástí pozemku parc. č. 1759, v k.ú Vinohrady, obci Praha, část obce Vinohrady, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 269, jehož kopie je přílohou č. 1 této Smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 3., 4., 5. a 6. nadzemním podlaží shora specifikované budovy, konkrétně v její části B, sestávající z:
- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| - skladových prostor | 19,64 m ² |
| - chodby, sociální zařízení | 216,30 m ² |
| - půdních prostor | 366,73 m ² |
| - kancelářských prostor | 745,59 m ² |
| - celkem: | 1.348,26 m² |

Součástí nájmu je i právo Nájemce výhradně užívat boční schodiště vyznačené v příloze č. 2 této Smlouvy.

Výše uvedené prostory vč. bočního schodiště dále jen jako „Předmět nájmu“

Grafické zobrazení Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

- 1.3. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.
- 1.4. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce blíže specifikované v bodě 1.5. této Smlouvy. Tuto činnost nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto bodu a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Pronajímatele. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto bodu a také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.5. Podnikatelskou činností (předmětem podnikání), kterou bude Nájemce v Předmětu nájmu provozovat, což bude platit i pro případný podnájemní vztah závislý na nájemním vztahu založeném touto Smlouvou, je provozování (i) ubytovacích služeb, (ii) realitní činnosti, správy a údržby nemovitostí, (iii) služeb v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy, (iv) velkoobchodu a maloobchodu, (v) provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu a (vi) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Nájemce prohlašuje, že má pro účel všech činností, které zamýšlí v Předmětu nájmu provozovat, získána veškerá potřebná povolení či oprávnění. Výpis ze živnostenského rejstříku požadovaný k prokázání oprávnění k zákonnému provozování činností uvedených výše pod body (i) – (v) tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. K případné změně podnikatelské činnosti vykonávané v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Pronajímatele; porušení této povinnosti je důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Pronajímatele. Změní-li Nájemce výkon podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen

Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 2.2. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
 - b) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení;
 - c) strpět nutný přístup Pronajímatele nebo jeho zástupce do Předmětu nájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či jeho zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Nájemci;
 - d) zabezpečovat na své náklady úklid v Předmětu nájmu;
 - e) zabezpečit pro uložení svého odpadu vlastní popelnici a zajistit na své náklady likvidaci a odvoz svého veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů; umístění popelnice bude určeno pověřeným pracovníkem Pronajímatele;
 - f) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
 - g) opravovat a udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, a to na svůj náklad a v souladu s touto Smlouvou;
 - h) záměrně vypuštěno;
 - i) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět vyklizený Předmět nájmu. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
 - j) užívat Předmět nájmu a zajistit jeho užívání třetími osobami jen k účelům, ke kterým je nebo bude určen úředním povolením (kolaudací); užívání Předmětu nájmu či jeho části v rozporu s výše uvedeným se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu dle této Smlouvy. Za každé porušení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
 - k) neprovádět v/na Předmětu nájmu žádné opravy ve smyslu § 47 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 500/2002 Sb. v hodnotě nad 100.000,- Kč, žádné změny charakteru technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, úpravy, stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; provádění výše uvedených oprav v hodnotě nad 100.000,- Kč, technického zhodnocení, úprav, stavebních úprav, jiných podstatných změn či změn charakteru Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a Nájemce je povinen na svůj náklad tyto ihned odstranit; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto bodem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatele. Za každé porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle tohoto písmene je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli

smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

- l) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě ani je poskytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; Pronajímatel neodepře souhlas s podnájmem prostor nacházejících se v Předmětu nájmu k výkonu předmětu podnikání dle bodu 1.5. této Smlouvy; Nájemce je povinen zajistit, aby podnájemce svou činnost nevykonával v rozporu s dobrými mravy a aby svou činností nepoškozoval obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto bodem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- m) nezřídít v Předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- n) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
- o) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

- 2.3. Nájemce bere na vědomí, že usnesením vlády České republiky č. 836 ze dne 18. 7. 2007 bylo v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o privatizaci“) rozhodnuto o přeměně Pronajímatele na akciovou společnost, která se tak má stát v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o privatizaci nabyvatelem privatizovaného majetku.
- 2.4. Provede-li Nájemce úpravy, stavební úpravy, opravy, jiné podstatné změny či změny charakteru Předmětu nájmu, nemá právo na úhradu nákladů s tím spojených ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu, ani na vyrovnání podle míry zhodnocení ve smyslu § 2220 občanského zákoníku.
- 2.5. V případě sankčních postihů Pronajímatele ze strany příslušných správních orgánů z důvodů na straně Nájemce resp. jeho podnájemce, budou případné uložené sankce a náklady Pronajímatele související s uložením těchto sankcí Nájemci přeúčtovány.

3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Výše nájemného činí 700.000,-Kč za kalendářní rok. Nájemné je splatné 15. den kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na základě Platebního kalendáře, který Pronajímatel Nájemci zašle na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Výše prvního nájemného bude poměrně upravena v závislosti na počtu dnů nájmu v kalendářním měsíci, ve kterém došlo k nabytí účinnosti této Smlouvy. První nájemné je splatné v termínu uvedeném v platebním kalendáři. Nájemné je Nájemce povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele, jehož číslo bude uvedeno v platebním kalendáři. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále též „Služby“), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány v platebním kalendáři, který tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „Platební kalendář“).
- 3.2. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. K částce nájemného za pronájem garáží, parkovacích míst a za pronájem movitých věcí bude připočtena DPH v zákonné výši. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. K paušálním platbám bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.

- 3.3. Výše zálohových plateb se nejméně jednou ročně zvyšuje v závislosti na výši skutečných nákladů, které Pronajímateli v souvislosti s danou Službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů či v důsledku změny rozsahu nebo kvality Služby. Zvýšení zálohových plateb provedené na základě nového výpočtu oznámí Pronajímatel Nájemci písemným oznámením. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 4 ve stanovení výše zálohových plateb. Pronajímatel je oprávněn ke zvýšení zálohových plateb nepřistoupit.
- 3.4. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. ukončil-li registraci plátce DPH. DPH.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za Služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na Služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a Služeb. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
- 3.6. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Předmětu nájmu ze společné kotelny domu č.p. 1530. Cena za vytápění bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Spotřeba tepla bude Nájemci účtována na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě měřičů spotřeby tepla. Součástí ceny tepla budou i další náklady, které Pronajímateli s touto Službou vznikají. Do těchto dalších nákladů na vytápění bude mimo jiné zahrnuta i poměrná část nákladů na mzdy topiče, a to včetně povinných odvodů k ní a další náklady související s vytápěním.
- 3.7. Dodávka vody a stočné v Předmětu nájmu bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody a stočné bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a stočným vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Spotřeba vody a stočné bude účtována na základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě poměrových měřičů.
- 3.8. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku elektrické energie. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Pro pronajatý Předmět nájmu je zřízeno podružné měřidlo spotřeby elektrické energie. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě odečtů z tohoto měřidla Pronajímateli v poměrné výši na základě faktury od prvotního dodavatele této Služby dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce Pronajímateli čtvrtletně, vždy k 5. dni daného čtvrtletí hlásí písemně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu takto nahlášené.
- 3.9. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.10. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele požadovat úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.

- 3.11. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této Smlouvy, bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad (tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Smlouva se ruší okamžikem odstoupení, tj. doručením oznámení Pronajímatele o odstoupení Nájemci.
- 3.12. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „Kauce“) ve výši šestinásobku sjednaného měsíčního nájemného (bez záloh), tj. celkem 350.000,- Kč (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých). Nájemce se zavazuje prokazatelně složit tuto Kauci na účet Pronajímatele č. [REDACTED] ■ to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů po podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Nezaplacení Kauce ve stanovené lhůtě je důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Pronajímatele.
- 3.13. Kauci nebo její část je Pronajímatel 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 Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
 - (ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
 - (iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných Služeb;
 - (iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy.
- 3.14. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Nájemce povinen Kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 3.15. Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli, 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 Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 3.16. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. lednu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

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

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

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

- 3.16.1. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1.1.2015. 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.

- 3.16.2. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový Platební kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu – Platebního kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.7.2022
- 4.2. Nájem lze ukončit:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně;
 - c) odstoupením od Smlouvy z důvodů stanovených Smlouvou nebo zákonem. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší ex nunc. Vzájemná plnění poskytnutá Smluvními stranami do odstoupení se nevrací. Odstoupením od Smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty.

Právo Pronajímatele závazek založený touto Smlouvou vypovědět nebo právo Pronajímatele od této Smlouvy odstoupit, vše z důvodu porušení povinnosti na straně Nájemce, může být realizováno pouze poté, co byl Nájemce na porušení své povinnosti písemně upozorněn a byla mu poskytnuta dodatečná lhůta ke zjednání nápravy, která marně uplynula.

- 4.3. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu 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 Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 5.4. Nájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímaný Předmět nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.

- 5.5. Nájemce je povinen se s Pronajímatelem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.
- 5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, 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 Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9. Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v pronajatých prostorách byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10. Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11. Nájemce 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 Pronajímateli.
- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.
- 5.13. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

6. Rozhodčí doložka

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré majetkové spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení, a to jedním rozhodcem, kterého ze seznamu rozhodců vedeného Ministerstvem spravedlnosti České republiky podle § 40a zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rozhodčím řízení“), ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o rozhodčím řízení určí prokurista Společnosti pro rozhodčí řízení, a.s., IČO 26421381, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, PSČ 120 00 (dále jen „SPRŘ“); obsah tohoto ujednání současně považují za pravdivou, úplnou a přesnou informaci o rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení proběhne podle zákona o rozhodčím řízení ve znění účinném v době zahájení rozhodčího řízení a podle následujících zásad. Rozhodčí řízení se zahajuje žalobou a je zahájeno dnem, kdy byla žaloba doručena rozhodci určenému podle této rozhodčí doložky. Žaloba, stejně jako veškerá další podání, budou

doručovány rozhodci prostřednictvím SPRŘ, která je povinna na podání vyznačit den, kdy jí bylo podání doručeno, a den, kdy bylo doručeno rozhodci.

Podmínkou pro projednání žaloby je zaplacení poplatku za rozhodčí řízení. Poplatek za rozhodčí řízení musí uhradit žalobce.

Rozhodce uvědomí o podání žaloby žalovaného, kterému zašle informaci o svém určení a kopii žaloby a vyzve jej, aby se k ní do 15 dnů od doručení vyjádřil a doložil důkazy, jichž se dovolává s tím, že pokud se k žalobě ve stanovené lhůtě nevyjádří, budou skutečnosti uvedené v žalobě považovány za nesporné.

O námitce podjatosti rozhodce rozhoduje prokurista SPRŘ.

Spor bude rozhodnut bez ústního jednání. Rozhodce však může nařídit ústní jednání, pokud to bude považovat za potřebné.

Jednací místo je v sídle SPRŘ.

Při rozhodování se rozhodce řídí hmotným právem pro spor rozhodným.

Písemnosti včetně rozhodnutí budou účastníkům řízení doručovány poštou, případně osobně, a to do vlastních rukou na adresu uvedenou ve Smlouvě, nesdělí-li účastník písemně jinou doručovací adresu, na kterou mu mají být písemnosti doručovány. Při doručování poštou bude postupováno analogicky podle § 45 a násl. občanského soudního řádu.

SPRŘ pro vyvěšení využívá úřední desku Obvodního soudu pro Prahu 2, popřípadě elektronickou vývěsní desku umístěnou na internetových stránkách SPRŘ.

Po doručení rozhodnutí účastníkům řízení rozhodce nebo jím pověřená osoba (SPRŘ) vyznačí na žádost strany na rozhodnutí doložku právní moci a vykonatelnosti.

Na návrh účastníka řízení rozhodce současně rozhodne o povinnosti k náhradě nákladů řízení; jsou-li dány důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí rozhodce výjimečně náhradu nákladů rozhodčího řízení zcela nebo zčásti přiznat.

Výši poplatku za rozhodčí řízení určí na základě pověření rozhodce SPRŘ maximálně ve výši soudních poplatků podle zákona o soudních poplatcích s tím, že jeho maximální výše u peněžitých plnění nesmí být vyšší než 5 % z ceny předmětu řízení a jeho minimální výše nesmí být nižší než 1.000,00 Kč; k poplatku za rozhodčí řízení se připočítává DPH v zákonné výši platné v době jeho splatnosti.

Dalšími náklady rozhodčího řízení jsou náklady důkazu, který účastník řízení navrhl nebo který nařídil rozhodce o skutečnostech účastníkem řízení uvedených anebo v jeho zájmu (např. dožádání soudu o provedení procesních úkonů, znalecké posudky apod.). Rozhodce může účastníku řízení uložit, aby před provedením důkazu složil zálohu podle předpokládané výše nákladů, jinak nelze důkaz navrhovaný účastníkem řízení provést.

Odměna rozhodce je zahrnuta v zaplaceném poplatku za rozhodčí řízení.

O případné náhradě nákladů právního zastoupení v rozhodčím řízení bude rozhodnuto podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů.

- 6.2. Tato rozhodčí doložka nabývá účinnosti dnem podání žaloby k rozhodci prostřednictvím SPRŘ.
- 6.3. Ustanovení bodu 6.1. a 6.2. tohoto článku platí i po skončení účinnosti této Smlouvy, a to i tehdy, jestliže dojde k odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran či oběma stranami.

7. Investice do Předmětu nájmu

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že za podmínek ustanovení bodu 2.4. této Smlouvy je Nájemce pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele (tato Smlouva není souhlasem ve smyslu čl. 7. Smlouvy) a na základě písemné žádosti doručené Pronajímateli oprávněn investovat do Předmětu nájmu. Tato žádost bude kromě projektu obsahovat rovněž rozpočet

opravy, úpravy Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že tuto žádost bezdůvodně neodmítne a pro případ, že by s takovouto investicí do Předmětu nájmu nesouhlasil, je Nájemce oprávněn od Smlouvy odstoupit s účinností ex nunc.

7.2. Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy Pronajímatel udělí Nájemci písemný souhlas dle bodu 7.1. Smlouvy, je Nájemce povinen:

- a) provádět práce pouze v rozsahu a kvalitě dle projektové dokumentace, jež Pronajímatel písemně odsouhlasil a v souladu s písemným souhlasem podle čl. 7.1 této Smlouvy;
- b) sdělit Pronajímateli jakékoliv změny Pronajímatelem písemně schválené projektové dokumentace, a to před jejich realizací při stavební činnosti. Tyto změny Projektové dokumentace musí být Pronajímatelem předem písemně odsouhlaseny;
- c) provádět stavební úpravy v souladu s harmonogramem prací, jež Pronajímatel předem písemně odsouhlasil;
- d) sdělit Pronajímatelem jakékoliv změny harmonogramu prací, písemně schváleného Pronajímatelem, a to před jejich realizací při stavební činnosti. Tyto změny harmonogramu musí být Pronajímatelem předem písemně odsouhlaseny;
- e) sdělit Pronajímatelem jakékoliv změny plánovaných předpokládaných nákladů na provádění práce, a to před jejich realizací při stavební činnosti. Tyto změny plánovaných předpokládaných nákladů na práce musí být Pronajímatelem předem písemně odsouhlaseny;
- f) před započítím provádění Pronajímatelem písemně odsouhlasených prací zajistit veškerá úřední povolení a jiné souhlasy stanovená všeobecně závaznými právními předpisy, jež souvisí plánovanými pracemi, a předložit jejich kopie Pronajímatelem nejmeně 14 dnů před započítím provádění prací;
- g) před započítím provádění prací sjednat a začít hradit pojištění obecné odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku včetně škod finančních a škod na věcech užívaných, to vše s pojistným plněním v minimální výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), se spoluúčastí maximálně 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Toto pojištění je Nájemce povinen udržovat v platnosti po celou dobu nájmu a je povinen jej sjednat u pojišťovny oprávněné k podnikání v České republice. Předmětné pojištění nesmí obsahovat výluky z pojištění vztahující se k obvyklým rizikům např. požár, elektrický proud atd. Nájemce je povinen pojistné plnění hrazené pojišťovnou v případě vzniku škody na majetku, se kterým má Pronajímátel právo hospodařit, vinkulovat ve prospěch Pronajímátele. Nájemce je povinen předat Pronajímátem potvrzení o uzavření pojistných smluv odpovídajících povinnostem v tomto písmenu (certifikát) a potvrzení pojišťovny o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Pronajímátele nejmeně 14 dnů před započítím provádění prací;
- h) zajistit provádění prací osobou oprávněnou k provádění prací uvedených v projektové dokumentaci a jeho jméno/firmu oznámit Pronajímátem nejmeně 14 dnů před započítím provádění prací;
- i) dodržovat/zajistit dodržování všeobecně závazné právní předpisy, technické normy a normy ČSN při realizaci stavebních prací a vytvořit systém provádění kontroly kvality díla a prací;
- j) zajistit během realizace provádění technického zhodnocení potřebná opatření BOZP a PO v souladu s platnou legislativou České republiky;

- k) vyzývat zástupce Pronajímatele, jakožto osobu zajišťující technický dozor Pronajímatele, (i) k účasti na jednáních kontrolních dnů stavby, (ii) ke kontrole realizace rozhodujících stavebních celků (především stavebně technického a statického charakteru), (iii) a dále ke kontrole zakrývaných konstrukcí a instalací. Zástupce Pronajímatele, jenž bude provádět technický dozor, bude Nájemci sdělen před zahájením stavebních prací;
- l) v případě, že osoba zajišťující technický dozor Pronajímatele zjistí provádění neodborných či neoprávněných zásahů do konstrukce objektu nebo v případě, že osoba zajišťující technický dozor Pronajímatele zjistí nedodržení projektové dokumentace ze strany Nájemce či jeho smluvních partnerů, přerušit práce na žádost osoby zajišťující technický dozor Pronajímatele. Veškeré náklady spojené s přerušением prací dle tohoto písmene jdou k tíži Nájemce. Obnovit práce je Nájemce oprávněn až po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele. Udělení souhlasu nemůže Pronajímatel bezdůvodně odepřít nebo bezdůvodně oddalovat;
- m) vyzvat Pronajímatele k účasti na přejímacím řízení stavby od zhotovitele stavby a k úřední přejímce v rámci kolaudačního řízení;
- n) do 30 dnů po dokončení prací souvisejících s technickým zhodnocením předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení a průvodně technickou dokumentaci, zejm.:
- ověřenou dokumentaci skutečného provedení stavby a průvodně technickou dokumentaci,
 - dokument „Prohlášení zhotovitele stavby“,
 - dokument „Prohlášení generálního projektanta“,
 - dokument „Prohlášení požárního specialisty“,
 - dokument „Prohlášení koordinátora BOZP a PO“,
 - zprávy a revize příslušných technických a technologických zařízení (jako např. zkoušky těsnosti, tlakové zkoušky trubních systémů, topné zkoušky, revize strojoven a kotlen, tlakových nádob, revize elektrických zařízení silnoproudých a slaboproudých a další podle skutečného provedení),
 - provozní dokumentaci stavby (mj. provozní řády technologických zařízení – kotlen, strojoven vzduchotechniky a chlazení a další, operativní karty požární ochrany, poplachové směrnice, plány únikových cest, dokumentaci požárních zařízení např. EPS, sprinklerového zařízení a další podle skutečného provedení),
 - fotodokumentaci z průběhu realizace stavebních prací, především zakrývaných konstrukcí,
 - kolaudační souhlas dokládající povolené užívání Budovy po provedeném technickém zhodnocení,
 - vyčíslení skutečných prostředků vynaložených Nájemcem na provedení prací doloženou fotokopii faktur prokazujících výši vynaložených prostředků.
- o) veškerou dokumentaci předá Nájemce v 1 vyhotovení v tištěné formě a 1x v elektronické formě na elektronickém nosiči (ve formátech „pdf“ a „dwg“ v otevíratelné formě).“

7.3. Pronajímatel se s Nájemcem dohodl, že veškeré práce, stavební úpravy, dodávky provedené na Předmětu nájmu na základě Pronajímatelem neodsouhlasené změny projektové dokumentace se považují za práce, stavební úpravy či dodávky provedené bez souhlasu Pronajímatele.

7.4. Po dokončení prací Pronajímatel smluvně povolí Nájemci odepisování jím provedeného technického zhodnocení v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.

Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu neodstraní jím provedené technické zhodnocení, ledaže na jeho odstranění, popřípadě částečném odstranění bude Pronajímatel trvat při udělení souhlasu s provedením technického zhodnocení.

- 7.5. Pronajímatel se s Nájemcem dohodl, že Pronajímatel je oprávněn v souhlasu uděleného Pronajímatelem dle bodu 7.1. Smlouvy uvést další podmínky vztahující se k realizaci prací či úprav na Předmětu nájmu, zejména lhůty vztahující se k prováděným pracím a bližší podmínky realizace.
- 7.6. Nedokončí-li Nájemce práce, jež jsou předmětem souhlasu uděleného Pronajímatelem dle bodu 7.1. Smlouvy v termínech uvedených v souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení Nájemci.
- 7.7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí v plném rozsahu s obsahem Znaleckého posudku číslo 4517/2014 ze dne 20.5.2014 zpracovaného ke dni 12.12.2013 (součástí Smlouvy jako příloha č. 5), který zachycuje stav Předmětu nájmu před jeho převzetím Nájemcem. Dojde-li činností Nájemce ke znehodnocení Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení Nájemci.
- 7.8. Porušení jakékoliv povinnosti Nájemce stanovené v čl. 7 Smlouvy je bez dalšího důvodem k odstoupení od Smlouvy ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv povinnosti Nájemce stanovené v čl. 7 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení Nájemci.

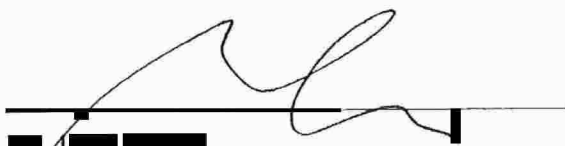
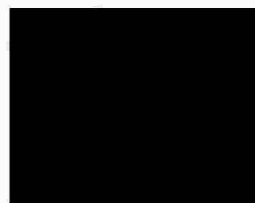
8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 8.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 8.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 8.5. 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.

- 8.6. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 (slovy: pěti) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží po 3 stejnopisech a Nájemce obdrží po 2 stejnopisech.
- 8.7. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1.8.2014.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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 ujíždí, 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.
- 8.10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 269
 2. Grafické znázornění Předmětu nájmu
 3. Výpis ze živnostenského rejstříku Nájemce
 4. Platební kalendář
 5. Znalecký posudek č. 4517/2014 ze dne 20.5.2014
 6. Pověření ■ ■ ■ ■ ■

V 4.7.14 dne:


Pověřený řízením divize správa majetku
Česká pošta, s.p.
4.7.2014
jedenatel společnosti
Tinatin s.r.o.

Průběh č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2014 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		
	47114983	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1759	1865	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Vinohrady, č.p. 1530, obč.vyb				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Vinohrady, č.p. 1530	obč.vyb	1759	památkově chráněné území	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 387/1996 pol.v.z. 387/96 - Rozhodnutí čj. 521 295/92-42.

POLVZ:387/1996

Z-1500387/1996-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 47114983

- o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce INV-1015/2001 ze dne 05.11.2001.

Z-20870/2001-101

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

47114983

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu