

NÁJEMNÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY:

1. Pronajímatel:

U MARKA s.r.o.

IČO 27521249

se sídlem Milheimova 2889, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 23872

zastoupená Ing. Martinem Štěpánkem, jednatelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

Česká pošta, s.p.

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

oddíl A, vložka 7565

zastoupen: Ing. Vladimírem Mackem, manažerem specializovaného útvaru podpora provozních činností

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“) uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto Nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

I.

Dohoda o narovnání

1. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že Nájemce bezesmluvně užíval v období od 1.9.2022 do 31.10.2022 předmět nájmu, tak jak je specifikován v čl. III této smlouvy.
2. Za bezesmluvní užívání předmětu nájmu ve výše uvedeném období náleží pronajímateli náhrada za užívání ve výši 298,723,- Kč bez DPH. Náhrada bude uhrazena na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dní ode dne jeho vystavení. Daňový doklad bude vystaven nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy a zaslán nájemci nejpozději 3 dny po jeho vystavení.

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 5939, jehož součástí je budova č.p. 405, pozemku parc. č. st. 7127, jehož součástí je budova bez č.p., pozemku parc. č. st. 8050, jehož součástí je budova bez č.p. a pozemku parc. č. 3669/1, vše v k.ú. Pardubice, obci

Pardubice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice, na listu vlastnictví 75330 pro k. ú. Pardubice.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za podmínek v ní sjednaných nájemci do nájmu:

- prostory nacházející se ve druhém nadzemním podlaží budovy s č.p. 405, která je součástí pozemku parc. č. st. 5939 v k.ú. Pardubice, o výměře 212,85 m²; v situačním nákrese uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy zobrazeno jako objekt PŘ01-ČP 01-A_2NP;
- prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budov bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 7127 v k.ú. Pardubice, o výměře 86,75 m²; v situačním nákrese uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy zobrazeno jako místnost 103 v objektu 03 (D), PŘ01-ČP 03-D;
- prostory nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží budovy bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 8050 v k.ú. Pardubice, o výměře 668,86 m²; v situačním nákrese uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy jako objekt 06 (I), 20220901-PŘ01-ČP 06-I;
- část pozemku parc. č. 3669/1 v k.ú. Pardubice o výměře 621m²; umístění zobrazeno v příloze č. 1 této smlouvy - 20220901-PŘ01-ČP SITUACE PLOCHY venkovní;

výše uvedené prostory a část pronajatého pozemku dále společně jako „**předmět nájmu**“.

2. Nájemce je oprávněn za účelem přístupu a příjezdu k předmětu nájmu nevýlučně bezúplatně užívat společné příjezdové cesty a komunikace v areálu Fáblovka. Za společné příjezdové cesty a komunikace se nepovažují prostory, které jsou přenechány do výlučného užívání (nájem) jinému nájemci nebo jsou výlučně užívány pronajímatelem. Pronajímatel poskytne nájemci kdykoliv v průběhu nájmu na jeho žádost aktuální informace k možnosti užívání společných příjezdových cest a komunikací.
3. Nájemce předmět nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá s tím, že se zejména zavazuje užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, jako řádný hospodář a platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem uskutečňování své podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaného v obchodním rejstříku, tj. 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 činnosti 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. Předmět nájmu je nájemcem pronajímám za účelem užívání jako kancelářské prostory vč. zázemí, skladové prostory a prostory pro parkování vozidel.
5. Nájemce prohlašuje a činí nesporným, že faktický a právní stav předmětu nájmu je mu znám, neboť se s ním před uzavřením této smlouvy seznámil. Nájemce dále prohlašuje a činí nesporným, že

předmět nájmu je plně způsobilý ke sjednanému účelu užívání a že mu nejsou známy jakékoli překážky, které by užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu užívání dle této smlouvy a v souladu s touto smlouvou bránily nebo jej ztěžovaly. Nájemce výslovně prohlašuje a činí nesporným, že si na pronajímateli nevymínil žádné zvláštní vlastnosti pronajímaného předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této smlouvy je předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku.

IV. Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2022.
2. Tato smlouva může být ukončena pouze následovně:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí dle této smlouvy a není-li sjednáno jinak, tak rovněž z důvodů uvedených v občanském zákoníku pro nájem prostor sloužících podnikání na dobu určitou (tj. včetně ustanovení obecného nájmu uvedených v §§ 2201 – 2234 občanského zákoníku).
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 15 dní, je-li nájemce po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Výpovědní doba dle tohoto ustanovení počíná běžet okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu (ukončení účinnosti Smlouvy), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli jako náhradu za užívání Předmětu nájmu alikvotní část nájemného platného pro poslední měsíc účinnosti Smlouvy za každý i započatý den, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá. Náhrada je splatná v termínech stanovených Smlouvou pro placení nájemného.

V. Cena nájmu a služeb

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu se sjednává ve výši **1.792.338,50 Kč bez DPH ročně**, tj. ve výši **149.361,50 Kč bez DPH měsíčně**. K nájemnému bude připočtena sazba DPH v zákonem stanovené výši.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně v souladu se splátkovým kalendářem splňujícím náležitosti daňových předpisů, přičemž splátkový kalendář platný pro kalendářní rok ke dni podpisu této smlouvy tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy (PŘ02-PK02220102). Termíny a způsoby úhrady jsou stanoveny splátkovým kalendářem.

3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit pronajímateli náklady na služby spojené s plněními poskytovanými s užíváním předmětu nájmu zajišťované a hrazené pronajímatelem. Smluvní strany v této souvislosti uzavřeli samostatnou Dohodu o dodávce a účtování služeb, která nájemci poskytuje pronajímatel v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si na své náklady sám zajistí na základě samostatných smluv uzavřených s dodavatelskou společností dodávku těchto služeb: odvoz odpadu a úklid.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou.
 - b) umožnit nájemci využití předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému v této smlouvě. Termín prohlídky předmětu nájmu pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však tři (3) dny předem.
3. Jakékoliv porušení povinností pronajímatele uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy se považuje za hrubé porušení smlouvy a povinností vyplývajících z nájmu.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.
 - b) užívat společné prostory pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy (tj. k dopravní obsluze předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho klientů, a to v místech, která jdou pro dopravní obsluhu nezbytná).
 - c) na základě přechozího oznámení nebo žádosti pronajímatele umožnit mu vstup za účelem provedení kontroly užívání a stavu předmětu nájmu. Termín prohlídky předmětu nájmu pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však jeden 3 dny předem.
 - d) zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v areálu Fáblovka, ve kterém se nachází předmět nájmu, zejména je při výkonu svých práv dle této smlouvy povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména ty v oblasti hygieny, hlučnosti, požární ochrany atd.
 - e) zajistit, aby v případě havárie, požáru či jiného nouzového stavu měl pronajímatel do předmětu nájmu okamžitý přístup.
 - f) nejpozději v den ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli.
 - g) provádět na svůj náklad v plném rozsahu úklid a údržbu v předmětu nájmu.
 - h) v souladu s obecně závaznými právními předpisy svým nákladem zajistit svoz, třídění a likvidaci odpadu produkovaného v předmětu nájmu.

- i) dodržovat vnitřní předpisy a směrnice areálu Fáblovka, budou-li vydány a nájemce s nimi bude seznámen.
 - j) zajistit a po celou dobu trvání smlouvy udržovat v platnosti pojištění obecné odpovědnosti za újmy způsobené třetím osobám a pojištění majetku umístěného v předmětu nájmu, které není ve vlastnictví pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn:
- a) provádět změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
 - b) umístit v areálu Fáblovka na své náklady reklamní a informační zařízení pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, ve které se smluvní strany zpravidla dohodnou na rozměrech a vzhledu reklamních a informačních zařízení, aby tyto byly v souladu s celkovým informačním systémem areálu Fáblovka.
 - c) přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Jakékoliv porušení povinností nájemce uvedené v odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy se považuje za hrubé porušení smlouvy a povinností vyplývajících z nájmu.

VIII.

Stavební úpravy, údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provést na předmětu nájmu stavební a technické úpravy za předpokladu, že zároveň s vydáním takového souhlasu bude mezi účastníky smlouvy uzavřena písemná dohoda, kdo bude tyto stavební a technické úpravy předmětu nájmu hradit, kdo tyto bude účetně vykazovat a odepisovat a jakým způsobem bude ve věci zhodnocení nemovitého předmětu nájmu postupováno při skončení nájmu.
2. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady a odpovědnost provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy pronajatého předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy pronajímatelem a nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že správu technických sítí, které přivádějí do předmětu nájmu energie a média (teplo, voda, elektřina), zajistí pronajímatel, přičemž nájemce je povinen kontrolovat stav technických sítí v předmětu nájmu a v případě podezření na jejich závadu či potřebu údržby oznámí tuto skutečnost pronajímateli.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět pronajímatel, jako vlastník předmětu nájmu, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost tak, aby nezdržoval nebo neznemožňoval postup prací, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

IX.

Zajištění závazků

- 1.

V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu zpět pronajímateli, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) kalendářních dní od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. Nárokem na smluvní pokutu dle této smlouvy nejsou dotčena práva poškozené strany na náhradu škody, a to ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.

X.

Další ujednání

1. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „GDPR“) a zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
2. Nájemce bere na vědomí, že správu areálu Fáblovka může v budoucnu převzít třetí osoba (správce), který bude vůči nájemci vykonávat některá práva a povinnosti pronajímatele z této smlouvy. Pronajímatel je povinen včas oznámit identifikaci osoby správce a jeho rozsah jeho pověření.
3. Bude-li adresní místo předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele zapsáno jako sídlo nájemce, zavazuje se nájemce ve lhůtě 30 dní od skončení nájmu zajistit změnu sídla a zápis změny v příslušném registru. Pro případ porušení této povinnosti ze strany nájemce sjednávají smluvní strany povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s porušením této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) kalendářních dní od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. Nárokem na smluvní pokutu dle této smlouvy nejsou dotčena práva poškozené strany na náhradu škody, a to ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.
4. Nájemce bere na vědomí, že je povinen k náhradě škody vzniklé v důsledku jeho zavinění nebo způsobené jeho provozem.

XI.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 558 odst. 2, § 2285, § 2287 a § 2315, občanského zákoníku.
2. Pronajímatel prohlašuje, že se na jeho osobu nevztahují mezinárodní sankce vůči Rusku a Bělorusku v souvislosti s agresí na území Ukrajiny dle nařízení Rady (EU) č. 269/2014, nařízení Rady (EU) č. 208/2014 a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 (individuální finanční sankce – podrobnosti k těmto opatřením jsou dostupné na webu Finančního analytického úřadu). Nájemce zejména prohlašuje, že on, ani jeho přímí či nepřímí vlastníci nejsou ruským nebo běloruským státním příslušníkem ani právnickou osobou, subjektem či orgánem s pobytem, resp. sídlem v Rusku či Bělorusku, jehož jméno nebo název je uveden na sankčních seznamech EU.

3. Tato smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemnou formou; jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
4. 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.
5. Tato smlouva je závazná pro právní nástupce smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem 1.11.2022. Podléhá-li tato smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním. Na plnění smlouvy poskytnutá od 1.11.2022 do data nabytí účinnosti této smlouvy se přiměřeně použijí ustanovení této smlouvy.
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.

Přílohy: č. 1. – Vymezení předmětu nájmu v situačním nákresu
 č. 2. – Splátkový kalendář pro rok 2022 (část roku)

V Pardubicích dne

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

U MARKA s.r.o.
Ing. Martin Štěpánek
jednatel

Česká pošta, s.p.
Ing. Vladimír Macek
manažer SÚ PPČ