**Smlouva o nájmu nebytových prostor  
ve Znojmě, Horní Česká 17 č. 065600-0002/2008**

**Smluvní strany**

Česká pošta, s.p., se sídlem Praha l, Politických vězňů 909/4, okres Praha 3, PSČ 225 99  
zastoupený xxxxxxxxxxxxxx, ředitelem sekce správy majetku  
IČ: 47114983 DIČ: CZ47114983  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxx  
zapsaný v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565  
Adresa pro zasílání korespondence: Česká pošta, s.p., generální ředitelství, oddělení správy  
majetku Jižní Morava, Orlí 655/30, 663 00 Brno  
(dále j en „pronajímatel“)  
a  
Ing. Antonín Kuchynka  
Mikulovice 186, 671 33 Mikulovice  
IČ: 10111808  
DIČ: CZ451204467  
Místo podnikání: Horní náměstí 138/5, 669 02 Znojmo  
zapsaná v Živnostenském listu ev. č.: 371300-1336-02 pod č.j.:1071-2/92.,  
(dále jen „nájemce")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě úplného vzájemného konsensu o  
všech níže uvedených ustanoveních v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších  
předpisů a v souladu se zák. č. 40/1964 Sb. v platném znění tuto

smlouvu

**Čl. 1  
Prohlášení**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu příslyší právo hospodařit s nemovitostí - budovou České pošty s.p., na adrese: Horní Česká 17, 669 02 Znojmo, která se nachází na pozemku parc. č. 309/4 v k.ú. Znojmo - město, zapsané u Katastrálního úřadu ve Znojmě, na LV č. 2336 a kde pronajímá nebytové prostory blíže specifíkované v či. 2, odst, 2.1 této smlouvy.

l .2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

**Čl. 2  
Předmět a účel nájmu**

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci v budově specifikované v čl. l, odst. 1.1. této smlouvy  
 podle úst. § 3 zákona č. 116/1990 Sb, v l. nadzemním podlaží nebytové prostory o  
 celkové rozloze 39,29 m2, v plánku (příloha č. l) šrafováno zeleně.

1

2.2 Nájemce má právo používat i společné prostory výše uvedené budovy, tj. vstupní chodbu a sociální zařízení v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

2.3 Účelem nájmu je provozování služeb nájemce v rozsahu, který je v souladu s jeho  
 zápisem v v Živnostenském listu ev. č.: 371300-1336-02, č.j. 1071-2/92

2.4 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebytový  
 prostor dále pronajímat.

**Čl. 3  
Nájemné**

3.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto;

3.1.1 Nájemné:

kancelářské prostory: 1.300,-Kč za m2 / rok x 39,29m2 ...... 51.077,- ročně

Celkem čtvrtletně...................................................... 12.769,25 bez DPH

K ceně nájmu bude připočítána DPH v platné sazbě.

Nájemce je plátcem DPH

3.2 Nájemné jako dílčí plnění bude hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele na základě vystavených daňových dokladů a to čtvrtletně. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den prvního měsíce ve čtvrtletí. Splatnost daňových dokladuje 14 dní ode dne vystavení.

3.3 Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhrady za služby, zejména za. elektrickou  
 energii, vodné, stočné , které jsou vypočteny jako podíl nákladů vynaložených na  
 provoz nemovitosti. Náklady na el. energii budou rozděleny při vyúčtování v tomto  
 poměru: 20% nájemce, 80 % pronajímatel. Náklady na vodné a stočné budou rozděleny při vyúčtování v tomto poměru; nájemce 15%, pronajímatel 15% a byty 70%. Úhrady budou nájemci přefakturovány daňovým dokladem ihned poté, co pronajímatel obdrží faktury za tyto služby od svého dodavatele, propočty jednotlivých služeb budou přiloženy k faktuře. Splatnost faktur je 14 dní ode dne vystavení.

3.4 Nájemce si na své náklady zajistí úklid pronajatých prostor a likvidaci odpadu.

3.5 Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude v každém kalendářním roce  
 jednostranně pronajímatelem upravena o míru inflace předchozího kalendářního roku,  
 která bude stanovena dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Úprava  
 nájemného bude provedena vždy s účinností od l. l. daného roku, na základě  
 písemného oznámení pronajímatele.

3.6 Nezaplatí-li nájemce nájemné za nebytové prostory a úhrady za služby poskytované  
 s nájmem v termínech splatnosti uvedených v účetních dokladech, zaplatí nájemce

2

úrok z prodlení v souladu s § l nařízení vlády ČR č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších  
 předpisů.

**Čl. 4  
Doba nájmu**

4.1 Nájemní smlouva se uzavírá podle úst. § 45 odst. 3 zk. 92/1991 Sb., o podmínkách  
 převodu majetku státu na jiné osoby na dobu od 1.3.2008 do dne zrušení pronajímatele  
 bez likvidace nebo vynětí části majetku pronajímatele podle § 11 odst. l. uvedeného  
 zákona.

**Čl. 5  
Všeobecná ustanovení**

5.1 Pronajímatel odevzdává nájemci pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke  
 sjednanému užívání a nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor a v tomto stavu je přebírá do nájmu,,

5.2 Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy jako např.  
 - drobné opravy elektroinstalací ( zásuvky, osvětlení, apod)  
 - zasklení rozbitých oken, oprava výkladů  
 - drobné opravy omítek, malování vnitřních prostor  
 - drobné opravy oken, dveří, opravy schodů  
 - opravy podlah a podlahové krytiny  
 - opravy hasících přístrojů  
 - vnitřní nátěry oken a dveří  
 V pochybnostech se má za to, že pojmy běžná údržba a drobné opravy jsou věcně  
 vymezeny v úst. § 5 a 6 nař. vlády č. 258/1995 Sb. (případně v předpisech jej  
 nahrazujících), přičemž ty, jež nejsou vyjmenovány v § 2 citovaného nařízení vlády se  
 podle výše nákladu považují za opravy, pokud jejich náklad nepřesáhne 10-ti násobek  
 zde aktuálně uvedené částky (bez DPH).

5.3 Bez omezení uvedených v předchozích ustanoveních je nájemce povinen provádět  
 opravy pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, jeho zákazníky, příp. které vzniknou jako důsledek jeho činnosti, respektive zavinění třetích osob (např. subjekty provádějící pro nájemce opravy apod).

5.4 Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele,

5.5 Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených  
 finančních náklladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

5.6 Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci nájemce, vnesené do objektu.

5.7 Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy  
 související s předmětem nájmu. Povinnosti na úseku požární ochrany, bezpečnosti

3

práce a životního prostředí si nájemce v pronajatých prostorách zajišťuje samostatně, ve smyslu obecně závazných právních předpisů a to na vlastní náklady. Na úseku PO je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vybavit hasební technikou odpovídající své zde provozované činnosti v souladu s platnými předpisy, současně je povinen udržovat je ve funkčním stavu a zajišťovat si na vlastní náklady její opravy a pravidelné revize v souladu s platnými předpisy.  
 S ohledem na mimořádné události je nájemce povinen sdělit pronajímateli písemnou  
 formou (ihned po podpisu smlouvy) počet osob, které se v pronajatých prostorách  
 budou stabilně vyskytovat a je povinen toto hlášení aktualizovat bez vyzvání vždy při  
 změnách počtu osob v objektu. Toto sdělení bude uloženo u správce objektu -  
 vedoucího střediska údržby budov. V případě mimořádných událostí v pronajatých  
 prostorách je nájemce povinen určit kontaktní osobu, která bude bezprostředně  
 informovat správce objektu - vedoucího střediska údržby budov nebo jeho zástupce o  
 všem potřebném. V případě vzniku požáru nebo jiné mimořádné okolnosti nájemce také bezodkladně informuje pronajímatele. V případě mimořádných událostí jak  
 v pronajatých prostorách, tak v celem objektu pronajímatele bude pronajímatel nájemce informovat.

5.8 Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých prostorách provozovat činnosti se  
 zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím dle zákona 133/1985 Sb. o požární  
 ochraně

5.8 Nájemce je povinen provádět v pronajatém nebytovém prostoru pravidelné revize svého elektrického zařízení ve lhůtách dle požadavků stanovených v platných ČSN. (ke dni uzavření této smlouvy se jedná o ČSN 331500). Nájemce se zavazuje předat  
 pronajímateli bez zbytečného odkladu kopie Zpráv o provedených revizích.

5.9 **Nájemce je dále povinen zejména:**  
 a) užívat předmět nájmu výhradně v souladu s účelem této smlouvy  
 b) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na  
 předmětu nájmu, a to jak jeho přičiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle  
 c) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel  
 provést, podílet se v souladu s touto smlouvou na jejich provedení  
 d) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv  
 v objektu, v němž se nachází předmět nájmu  
 e) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.  
 f) nepřenechávat ani bezúplatně předmět nájmu bez předchozího výslovného  
 písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám  
 g) předat k datu skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli vyklizený, nově  
 vymalovaný a v takovém stavu, v jakém mu tento byl předán, s přihlédnutím  
 k obvyklé míře opotřebení

**Čl. 6  
Zánik nájmu**

6.1 Nájemní poměr zaniká  
 - uplynutím doby nájmu  
 - písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s ustanovením § 9 a § 12  
 zákona 116/1990 Sb.

4

6.2 Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, užívá-li nájemce předmět nájmu  
 v rozporu s touto smlouvou, příp. hrozí-li mu v důsledku jednání nájemce vznik Škody  
 na pronajatých prostorech, či byla-li tato již způsobena.

6.4 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy dále odstoupit, ocitne-li se nájemce v prodlení  
 s úhradami splátek nájemného či úhrad za plnění a služby s nájmem poskytovaných po  
 dobu delší než 30 dnů.

6.5 Odstoupení od smlouvy je účinné ke dni jeho doručení nájemci.

6.6 Zaplacením smluvní pokuty dle čl. 7.2 není dotčeno právo pronajímatele na náhradu  
 případné škody.

**Čl. 7  
Smluvní sankce**

7.1 V případě, že nebude včas předmět nájmu vyklizen ve smyslu ustanovení odst. 5.9  
 písmeno g), uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení a to bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

**Čl. 8  
Rozhodčí doložka**

8.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory z této Smlouvy, s výjimkou případů  
 uvedených v odst. 8.2 tohoto článku, budou rozhodovány s konečnou platností  
 v rozhodčím řízení podle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu  
 rozhodčích nálezů, a to jedním rozhodcem, jmenovaným Správcem Seznamu rozhodců, vedeném Společností pro rozhodčí řízení a.s., IČ: 264 21 381, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, PSČ 120 00 (dále jen „Společnost"), při její existenci, a to podle  
 Jednacího řádu pro rozhodčí řízení Společnosti, Pravidly o nákladech rozhodčího řízení, Organizačním a Kancelářským řádem Společnosti, s jejichž obsahem jsou smluvní strany srozuměny a s nimiž se mohou blíže seznámit v sídle Společnosti, nebo na: http://www.rozhodci-rizeni.cz/.

8.2 Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé mezi nimi z právních vztahů  
 založených touto Smlouvou nebo v souvislosti s ní, pokud skutečnost, která zakládá  
 uplatně né právo, nastala v Plzeňském nebo Karlovarském kraji, budou rozhodovány  
 v rozhodčím řízení podle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu  
 rozhodčích nálezů, nezávislým a nestranným rozhodcem zapsaným do seznamu  
 Plzeňského sdružení rozhodců ARBITRIUM, vedeném v sídle sdružení v Plzni,  
 Barrandova 372/6, PSČ 326 00. Rozhodce jmenuje žalující strana v rozhodčí žalobě.  
 Rozhodčí řízení bude probíhat na základě písemných podkladů a vyjádření předaných  
 stranami. Ústní jednání bude svoláno v případě, bude-li to rozhodce považovat za  
 nezbytné pro vydání rozhodnutí.

5

8.3 Ustanovení odstavců 8.1 a 8.2 platí i po skončení této Smlouvy, a to i tehdy, jestliže dojde k odstoupení od ní některou ze stran či oběma stranami.

**Čl. 9  
Závěrečná ustanovení**

9.1 Smluvní strany se dohodly, že úhrady poskytované nájemcem dle této smlouvy jsou  
 vyloučeny z jednostranného započtení vůči jakýmkoliv jiným případným pohledávkám nájemce vůči pronajímateli.

9.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran formou  
 číslovaných dodatků.

9.3 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran  
 obdrží po dvou vyhotoveních.

9.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.3.2008.

9.5 Salvatorní ujednání:  
 Pro případ, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným,  
 zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Ustanovení neplatné nebo neúčinné se zavazují smluvní strany nahradit novým, které svým smyslem a obsahem nejlépe odpovídá smyslu a obsahu ustanovení původního.

V Praze, dne: 29.2.2008 Ve Znojmě, dne: 18.3.2008

…………………………….. ……………………………..

za pronajímatele: za nájemce  
xxxxxxxxxxxxxx Ing. Antonín Kuchynka  
ředitel sekce správy majetku

6

Příloha 1

