

Smlouva o nájmu nebytových prostorů (pro plátce DPH)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 720 občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb. mezi:

Pronajmatelem : OKD, a.s. sídlo Ostrava-Moravská Ostrava
Prokešovo náměstí 6
zastoupenou [redacted]
[redacted]

Týká se : OKD, a.s. Správa majetku, o.z.
se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 3

IČO OKD, a.s. : 00002593
IČO odštěpného závodu : 64627080
DIČ : 388-00002593
Bankovní spojení : [redacted]
Číslo účtu : [redacted]

a

Nájemcem : Česká pošta, státní podnik
se sídlem Praha 3, Olšanská 9,
týká se odštěpného závodu Severní Morava
Poštovní 20, 728 60 Ostrava 1
zastoupeného [redacted]
[redacted]
Waltova 1046, 702 15 Ostrava

Bankovní spojení : [redacted]
Číslo účtu : [redacted]
IČO : 47114983
DIČ : 003-47114983
Systémové číslo sml. : 9190678011

I.

Předmět nájmu

OKD, a.s. je vlastníkem domu č.p.678 na ul. 17.listopadu v Ostravě-Porubě, který světil do výkonu vlastnického práva svému odštěpnému závodu Správa majetku. Správa majetku, odštěpný závod vykonává oprávnění a plní povinnosti pronajmatele.

Touto nájemní smlouvou přenechává pronajmatel za níže uvedených podmínek a závazků nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v přízemí shora uvedeného domu za účelem provozování pošty.

Jde o nebytové prostory o celkové výměře 107 m².

II.

Doba nájmu

Dle dohody smluvních stran nájem výše uvedených nebytových prostorů počíná dnem 1. 4. 2000.

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, počínající plynout 1.dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Nájem

dále může skončit písemnou dohodou. V dalším platí pro skončení nájmu příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.

III. Úhrada nájmu a služeb

1. Nájemné za nájem nebytových prostorů sjednávají smluvní strany s přihlédnutím k vyhl. č. 187/95 Sb., kterou byla zrušena cenová regulace nájemného, k technickému stavu, k vybavení nebytového prostoru a k dalším okolnostem rozhodným pro stanovení výše nájmu takto:

| Kč za 1 m ² ročně | x | výměra v m ² | cena za rok celkem |
|------------------------------|---|-------------------------|--------------------|
| ██████████ | | 107 | ██████████ - Kč |

Celkový nájem bez splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem činí ročně ██████████ Kč+DPH a měsíčně ██████████ Kč+DPH.

Protože pronajímatel se přihlásil u finančního úřadu jako plátc DPH staveb (nebytových prostorů) bude nájemcům, kteří jsou plátcí daně z přidané hodnoty nájem dodáván DPH ve výši stanovené platnými daňovými předpisy.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci následující služby, pokud tento nebude dlužít za služby po dobu delší jednoho měsíce, za níže uvedené splátky. Splátky nájmu a služeb jsou na základě zákona o DPH (§ 9) považovány za dílčí plnění a tudíž zdaňovány příslušnou sazbou DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude shodný s datem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem každého zdaňovacího období (čtvrtletí, roku).

Dle propočtu dle bodu 1 čl. III. a tohoto propočtu se nájemce zavazuje platit měsíčně:

- a) nájemné ██████████ Kč + DPH
- b) splátka na vodné a stočné ██████████ Kč + DPH
- c) náklady na odvoz odpadků, není-li v jiném ujednání této smlouvy uvedeno jinak ██████████ Kč + DPH
- d) splátku na dodávku tepla podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok

| | | |
|-------|---------------------------|----------------------|
| 65,10 | m ² koef. 1,45 | 94,39 m ² |
| 29,94 | m ² koef. 1,21 | 36,23 m ² |
| 7,25 | m ² koef. 0,12 | 0,87 m ² |
| 4,58 | m ² koef. 0,42 | 1,92 m ² |

Celkem po přepočtu koeficienty plocha pro dodávku tepla činí 134 m².

Splátka na dodávku tepla činí ročně:

přepočtená otápěná plocha x 0,8 GJ/m² x kalkulovaná cena tepla ██████████ Kč/GJ = ██████████ Kč celkem ročně, děleno 12 měsíci představuje částku ██████████ Kč + DPH.

- e) Splátku na dodávku TUV podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok

107m² - k poměru ke koef. bytů 7 m²

Celkem po přepočtu koeficienty plocha pro dodávku TUV činí 7 m².

Splátka na dodávku tepla k ohřevu vody činí ročně:

přepočtená otápěná podlahová plocha x 0,4 GJ/m² x kalkulovaná cena tepla ██████████ Kč/GJ = ██████████ Kč celkem ročně, děleno 12 měsíci představuje částku ██████████ Kč + DPH.

f) nájemné a úhrada služeb činí

měsíčně
čtvrtletně

██████████ KČ + DPH

██████████ KČ + DPH

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné s pevnými (paušálními) a vyúčtovatelnými splátkami za služby dle shora uvedeného ujednání čtvrtletně, a to vždy do 15. dne každého druhého měsíce běžného čtvrtletí na účet OKD, a.s. Správa majetku, odštěpný závod se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gregorova 3, číslo účtu u KB Ostrava 3809-761/0100 na základě obdržené faktury mající náležitosti daňového dokladu.

Doučtování nájemného a služeb za kalendářní čtvrtletí či jeho část předcházející čtvrtletímu, ve kterém bude provedena běžná fakturace nájemného a splátek dle čl. III bodu 3 odstavce 1, bude provedeno ihned po podepsání nájemní smlouvy samostatným daňovým dokladem. Den zdanitelného plnění bude shodný se dnem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem běžného roku.

Vyúčtování služeb bude provedeno způsobem a v termínu, ve kterém provádí vyúčtování pronajímatel v daném místě po skončení kalendářního roku dle spotřeby formou daňového dobropisu nebo vrubopisu.

4. Nájemce se zavazuje počínaje dnem 1.7.2001 každoročně platit navýšení čistého nájemného v poměru odpovídající výši inflace, zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace a navýšení čistého nájemného dle výměry nebytového prostoru pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději 30 dnů předem před 1.7. každého kalendářního roku.

Nájemce se zavazuje rovněž platit zvýšené služby pro případ zvýšení cen služeb, zpravidla vždy od 1.1. každého kalendářního roku, nedojde-li k zvýšení cen v průběhu roku, a to na základě písemného sdělení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého nájemce bude platit zvýšené ceny služeb.

V případě, že je více nájemců, postačí písemné sdělení zaslat tomu nájemci, kterému je zasílána faktura a který dle smlouvy platí nájemné.

Nebude-li bezdůvodně nájemce tento závazek plnit, může pronajímatel od nájemní smlouvy odstoupit. Odstoupením nájemní smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

IV.

Postihy za neplacení nájemného a za poskytované služby

Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nebo poplatky za služby s nájmem spojené, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši ██████████ procent denně z dlužné částky.

Ve smyslu § 672 obč.zákoníku má pronajímatel, čehož je si nájemce vědom, zástavní právo na zajištění nájemného k movitým věcem, které patří nájemci nebo osobám s ním žijící ve společné domácnosti a které se nacházejí v nebytovém prostoru.

Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením úhrady za služby, může pronajímatel odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a je oprávněn učinit jednostranné opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb dodavateli, s kterými je nájemce v přímém odběratelském vztahu.

Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, může pronajímatel dát výpověď z nájmu.

Bude-li nájemce užívat nebytový prostor i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru podle ust. § 249a tr.zákona.

V.

Prohlášení smluvních stran

- nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání
- nájemce prohlašuje, že je si vědom, že je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu jen za souhlasu pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka
- nájemce prohlašuje, že si je vědom odpovědnosti za případně vzniklou škodu pronajímateli, pokud nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo části podniku, jehož součástí jsou práva a závazky k předmětnému nebytovému prostoru, nepředloží smlouvu o prodeji příslušné domovní správě pronajímatele spravující nebytový prostor, zejména jde o škodu vzniklou uložením penále za pozdní odvod DPH
- nájemce prohlašuje, že si je vědom, že ve smyslu § 477 Obchodního zákoníku přejdou v souvislosti s prodejem podniku i práva a povinnosti související s uzavřenou smlouvou o kauci v návaznosti na smlouvu o nájmu předmětného nebytového prostoru
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn po udělení souhlasu příslušným stavebním úřadem umístit na budově svým nákladem firemní označení, reklamu, včetně neonu, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajímateli škodu. To však neplatí, je-li v jiných ujednáních dohodnuto něco jiného
- pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn na svůj náklad provést obvyklé (drobné) úpravy, potřebné pro přizpůsobení nebytového prostoru svým potřebám.

VI.

Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - umožnit nájemci užívání nebytových prostorů v souladu s touto smlouvou
 - poskytovat nájemci služby spojené s nájmem nebytových prostor
 - provádět bezplatně opravy nebytových prostor přesahující rámec závazku nájemce
 - provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen po souhlasu s nájemcem. Jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu obecního úřadu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen je umožnit
 - umožnit nájemci instalaci měřících a regulačních přístrojů na jeho náklad v souvislosti s poskytovanými službami, zajistí-li si nájemce souhlas od příslušných dodavatelů
2. Nájemce se zavazuje:
 - nájemce je si vědom, že je povinen zabezpečit činnost metrologie a zavazuje se fidiť zákonem o metrologii č. 505/90 Sb., navazující vyhláškou číslo 69/91 Sb., zákonem

20/93 Sb. a výměrem č. M104/95 ÚNM u měřicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví, případně si je zajistil sám na svůj náklad. Dále se zavazuje výše uvedené povinnosti v plném rozsahu zabezpečit, a to především ve stanovených lhůtách ověřovat správnost funkce u měřicích přístrojů (vah), které mu byly dány do nájmu

- při nájmu dodržovat ustanovení Zákona o péči a zdraví lidu č.20/1966 Sb., zejména si vyžádat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánů hygienické služby, včetně dodržování požadavků Hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí při podnikání (vyhl.MZd č.45/66 Sb. o vytváření a ochraně zdravých životních podmínek, Hyg.předpis MZd sv. 39/1978 – směrnice č.46 o hygienických požadavcích na pracovní prostředí, Hyg. předpis MZd sv. 58/85 – směrnice č.66, jímž se mění Směrnice č.46/78 v části, týkající se nejvyšších přípustných koncentrací v prac. ovzduší, nařiz. vlády ČR č.192/88 Sb. o jedech a jiných látkách škodlivých zdraví)
- stavební úpravy nebo jiné podstatné změny provádět jen na základě písemného povolení pronajímatele
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět pronajímatel
- zajišťovat obvyklé udržování nebytového prostoru analogicky dle nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterou smluvní strany činí tímto ujednáním součástí této nájemní smlouvy, a to i pro případ jejího zrušení.

Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující [redacted] Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám. Nachází-li se v nebytových prostorách chladicí a mrazicí boxy, bude nájemce zajišťovat jejich údržbu a opravy, což platí i o závazku provádět servis a údržbu, rekonstrukci a revizi výtahů v pronajatých prostorách, pokud se tam nacházejí. Rovněž se zavazuje k zajišťování zasklívání výkladů a vstupních dveří, k nátěrům oken, dveří, výkladců, výměnám podlahových krytin apod.

- zajišťovat bezpečnost práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/62 Sb. příslušné hygienické předpisy.

Nerušit provozem a svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v domech okolních a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutých v této smlouvě.

V případě vzniku úrazu, za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s vyhláškou ČÚBP 110/1975 Sb.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BHP.

- hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu
- na svůj náklad zajišťovat úklid společných prostor domu užívaných nájemcem, jeho dodavateli, zákazníky apod.
- udržovat čistotu a schůdnost chodníků, přístupových cest včetně venkovních schodů, a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
- dodržovat ustanovení domovního řádu týkající se užívání nebytového prostoru, nebo které lze přiměřeně použít na jejich užívání. Pronajaté nebytové prostory užívat k pronajatému účelu. Změnu užívání nebytových prostor či jen jejich částí oznámit příslušnému stavebnímu úřadu, vyžádat si souhlas ke změně užívání od pronajímatele a příslušných orgánů, včetně schválení technického řešení zabezpečení požární ochrany. Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšením požární nebezpečí, též v rozsahu stanoveném schváleným posouzením požární nebezpečí.

Za požární bezpečnost, požární zabezpečení budov, technologií a zařízení zodpovídá nájemce, který je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona ČNR

č.133/1985 Sb. se změnami a doplňky provedenými zákonem ČNR č.425/1990 Sb., zákonem č.40/1994 Sb., zákonem č. 203/1994 Sb. a vyhláškou MV ČR č.21/1996 Sb. Nájemce je povinen dle vyhlášky MV ČR č. 21/1996 na každých započatých 400 m² půdorysné plochy podlaží obstarat, zabezpečit a instalovat alespoň

- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg hasicího prášku nebo
- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg halonu nebo
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minimálním obsahu náplně 5 kg CO₂ nebo
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minimálním obsahu náplně 9 l vody nebo vodního roztoku pěnidla

pokud schválené technické řešení zabezpečení požární ochrany nestanoví rozsah větší.

Přenosný hasicí přístroj bude umístěn v místě, kde je vyšší pravděpodobnost vzniku požáru a tak, aby se vyloučila možnost použití nevhodného hasiva.

Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Vymezení činností a objektů se zvýšeným požárním nebezpečím je uvedeno v příloze zákona o požární ochraně. Opatření stanovená na základě schváleného posouzení požárního nebezpečí je nájemce povinen dodržovat.

- být v přímém vztahu k dodavateli elektrické energie do nebytového prostoru na základě obchodní smlouvy
- zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN 33 15 00 tab.č.1
- na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v nebytových prostorech přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad
- zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 32 20 00 čl. 4.4. po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný
- nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona 125/1977 Sb. o odpadech a vydané vyhlášky orgánem obce
- zajistit na vlastní náklad instalaci měřicích a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami
- zajišťovat pronajatý majetek proti poškození a zničení
- ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu. V případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s příslušnou domovní správou.
- po skončení nájmu předat uvolněné a vyklizené nebytové prostory se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů v užitelném stavu. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, je nájemce povinen uvést místnosti v předešlý stav. V opačném případě předáním nebytového prostoru přenechá pronajímateli provedené investice bez jakékoliv náhrady.

Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z nájemní smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci.

VIII.

Jiná ujednání

Smluvní strany se dohodly, že tato nájemní smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 26. 7. 1991, která se tímto ke dni 31. 3. 2000 ruší.

IX.

1. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 3. 1. 2000.
2. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami
3. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb.
4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

V Ostravě, dne 25-04-2000

V , dne 31. 04. 00

OKD, a.s. SPRÁVA MAJETKU,
odštěpný závod
Gregorova 3
701 97 Ostrava-Mpravská Ostrava

[Handwritten signature]

pronajímatel

 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**
OBVOD OSTRAVA
Wattova 1046
702 15 Ostrava

nájemce

[Handwritten signature]