

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**SMLUVNÍ STRANY:****Velkoobchod elektro a.s., Frenštát pod Radhoštěm, Nádražní 140, PSČ 744 01**

IČ: 25825429 DIČ: CZ25825429

zastoupená ing. Pavlem Lackem, předseda představenstva této společnosti

variabilní symbol: 47114983

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě-oddíl B, vložka 2048
(dále jen „Pronajímatel“)**Česká pošta, s. p., Praha 3, Olšanská 38/9**

07. Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava

Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava 1 (též adresa pro doručování)

IČ: 47114983

DIČ: CZ47114983

Zástupce: Ing. Jan Malik, náměstek ředitele pro techniku 07. České pošty, s.p.,
odštěpného závodu Severní Morava,
na základě pověření ze dne 23. 05. 2005

Podnik zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl A, vložka 7565.

(dále jen „Nájemce“)

strana šestá

**I.
PŘEDMĚT NÁJEMNÍ SMLOUVY**

1.1 Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 22 o třech nadzemních podlažích, postavené na pozemku par. č. st. 18/1 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Pozemek“), jak je zapsáno na LV č. 3160 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj Katastrálním pracovištěm v Novém Jičíně pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obce Frenštát pod Radhoštěm, část obce Frenštát pod Radhoštěm (dále jen Budova).

1.2 Předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor je pronájem nebytových prostor o výměře 886,05 m² (včetně 46 m² kryté park. plochy), jak jsou vymezeny v půdorysných plánech jednotlivých podlaží Budovy, které jsou přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a její nedílnou součástí, a to za účelem provozování poštovní provozovny Nájemce – Pošta Frenštát pod Radhoštěm 1 - včetně pěti (5) parkovacích míst vyhrazených v pracovní dny v době od 07.00 – 09.00 hod. a od 14.00-16.00 hod. toliko pro vozidla Nájemce na Pozemku, mimo tuto dobu na jiném pozemku Pronajímatele bezprostředně navazující na pozemek, na kterém je postavena Budova. Nájemce má též právo užívat společné prostory Budovy.

SKP: 70.20.12

1.3 Předmětem nájmu je dále výtah z I.NP do III. NP (dále jen Výtah) sloužící výlučně potřebám Nájemce. Výtah pronajatý podle této smlouvy je rovněž vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy.

SKP: 70.20.12

1.4. Nájemce se zavazuje za užívání Prostor a Výtahu platit Pronajímateli dále v této smlouvě sjednané nájemné a další platby. Stejně tak se zavazuje Prostory užívat za podmínek a v souladu s touto smlouvou.

II. ÚČEL NÁJMU

2.1 Nájemce bude Prostory užívat za účelem zřízení a provozování poštovní provozovny: **Frenštát pod Radhoštěm 1**, tj. k poskytování obvyklých poštovních a bankovních služeb, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven (dále jen Povolené užívání), a to včetně nezbytného zázemí této poštovní provozovny.

K jinému účelu užívání Nájemce **není** oprávněn pronajaté Prostory užívat, leda by s tím Pronajímatel předem písemně souhlasil. V případě, že tak Nájemce učiní bez písemného souhlasu Pronajímatele, Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit.

III. DOBA NÁJMU

2.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **dobu dvacet (20) let**, počítáno od prvního (1.) dne měsíce následujícího po dni uzavření této nájemní smlouvy s možností prodloužení doby nájmu vždy o dalších nejméně deset (10) let, za předpokladu, že Nájemce o prodloužení doby nájmu požádá Pronajímatele nejpozději třicet (30) dnů, přede dnem uplynutí předchozí doby nájmu.

IV. CENA NÁJMU

4.1. Cena nájmu Prostor byla stanovena v souladu se zák. č.526/1990 Sb., a dohodou smluvních stran a činí 1.600,-Kč/m²/rok, což při celkové výměře Prostor 866,05 m² činí 1.385.680,- Kč/rok.

4.2. Cena nájmu Výtahu byla stanovena v souladu se zák. č.526/1990 Sb., a dohodou smluvních stran a činí 100.000,-Kč/rok.

4.3. Počínaje druhým rokem doby trvání nájmu, je Pronajímatel oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu Prostor a Výtahu v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to písemným sdělením Pronajímatele. Případná změna výše nájemného pro rok 2010 a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok 2006.

4.4. Nové ceny nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně nejpozději do 30. 4. kalendářního roku, ve kterém má dojít ke zvýšení. Doučtování zvýšeného nájemného bude provedeno ve II. čtvrtletí daného roku. Takto zvýšená sazba nájemného platí pro celý následný rok nájmu. Pokud pronajímatel neučiní tuto změnu výše nájemného ve stanoveném termínu, ztrácí na jednostrannou změnu nájemného pro daný kalendářní rok právo.

4.5 Nájemné za pronájem Prostor a Výtahu bude Nájemcem placeno v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 346.420,- Kč/Prostory + 25.000,-Kč/výtah = **371.420,-Kč** (bez DPH) splatných vždy k **pátému (5.) dni** prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to převodem na účet a variabilní symbol uvedený v označení smluvních stran. Pronajímatel je povinen každou změnu tohoto účtu Nájemci předem včas oznámit, jinak Nájemce neodpovídá za to, že nájemné bude zapláceno na jiný, než Pronajímatelem požadovaný a pozdě oznámený účet.

Nájemné za období ode dne počátku nájmu do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém byl nájem zahájen, se vypočte jako součin částky nájemného za jeden kalendářní den a počtu kalendářních dnů zahrnutých do období od počátku nájmu do posledního dne kalendářního čtvrtletí.

V případě skončení nájmu v průběhu kalendářního čtvrtletí se nájemné vypočte k poslednímu dni nájmu.

~~Platba za pronájem Prostor a Výtahu, za období od počátku nájmu, tj. od 01.06.2005 do 31.12.2005 bude zapláceno jednorázově ve výši 266.647,- Kč, a to do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy.~~

4.6. Jednotlivé čtvrtletní splátky jsou dílčími zdanitelnými plněními s tím, že každé takové dílčí zdanitelné plnění se považuje za plnění období kalendářního čtvrtletí. Výjimkou jsou první a poslední zdanitelné plnění, které je plněním za období jak jsou uvedena v předchozím odstavci 4.5 této části smlouvy.

Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet Pronajímatele.

~~K tomuto dílčímu zdanitelnému plnění (čtvrtletním platbám nájemného) bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) podle obecně platných předpisů účinných v době platby.~~

4.7. Pro případ prodloužení Nájemce s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, sjednává se smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, počínaje prvním dne po dni splatnosti a konče dnem úplného zaplacení dlužné částky.

4.8. Do přistoupení České republiky k jednotné evropské měně (EUR) budou všechny platby podle této smlouvy probíhat v českých korunách.

V. PROVOZNÍ NÁKLADY

5.1. Mimo nájemné uvedené v odst. 4.1. je nájemce povinen hradit veškeré vlastní provozní náklady:

5.1.1 **Spotřeba el. energie** je měřena samostatným elektroměrem a bude placena na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo mezi Nájemcem a dodavatelem el. energie.

5.1.2 **Vodné a stočné** bude měřeno samostatným v o d m ě r e m a bude placeno na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo mezi Nájemcem a dodavatelem vody.

5.1.3 **Telefonní poplatky** budou placeny na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo mezi Nájemcem a dodavatelem této služby.

5.1.4 **Vytápění pronajatých Prostor a TUV** zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se bude podílet na úhradě těchto nákladů poměrnou výší, a to v poměru užívané plochy nájemce - 866.05 m² k celkové ploše Budovy - 1444,66 m², jež je numericky vyjádřeno ve výši 60%.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na zálohách na úhradu této služby poskytované Pronajímatelem, a to ve výši 30.000,-Kč/čtvrtletí. Zálohy budou placeny současně s platbou nájemného podle zásad uvedených v odst. 4.5 smlouvy a Pronajímatelem vyúčtovány vždy do 14 dnů poté, kdy Pronajímatel obdrží vyúčtování spotřeby plynu, kterým se Budova vytápí, od jeho dodavatele.

~~Záloha na období od 01.06.2005 do 31.12.2005 bude zaplácena jednorázově ve výši 70.000,-Kč, a to do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy.~~

5.1.5 **Úklid Prostor** si zajišťuje Nájemce vlastním nákladem.

5.1.6 **Odvoz a zpracování odpadů** si zajišťuje Nájemce na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem.

5.1.7 **Úklid společných prostor, používání společného, zákaznického výtahu a umístění světelného vývěsního štítu SAZKA**, bude uzavřena samostatná smlouva.

VI.

PRAVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Nájemce se zavazuje, že bude se všemi užívanými Prostorami a Výtahem zacházet tak, aby nedocházelo ke škodám na tomto majetku Pronajímatele a k jejich opotřebení nad míru obvyklou. Pokud přesto jeho činností nebo v důsledku provozu poštovní provozovny umístěné v Prostorách, její údržby a oprav, dojde ke škodě na majetku Pronajímatele nebo třetích osob, Nájemce je povinen vlastním nákladem uvést poškozenou věc do původního stavu, a pokud to nebude možné, škodu nahradit.

6.2 Všechny další úpravy užívaných Prostor, mimo již Pronajímatelem odsouhlasené před uzavřením této smlouvy, zejména pak stavební zásahy a zásahy do rozvodných sítí Budovy, musí Nájemce před jejich provedením projednat s Pronajímatelem a ten je, buď schválí, nebo neschválí. Bez tohoto předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn úpravy provést. Úpravy budou prováděny vždy výlučně nákladem Nájemce.

V případě ukončení užívání se Pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených Nájemcem na změny Budovy, pokud se později smluvní strany nedohodnou jinak.

6.3 O veškerých úpravách Prostor bude Nájemcem zpracována písemná dokumentace skutečného provedení s technickou zprávou a výkresovou dokumentací. Jedno jejích vyhotovení, nebo kopie, bude vždy předána Pronajímateli. Tato povinnost se netýká úprav vlastního interiéru Nájemce, při kterých nebude zasahováno do Budovy nebo do Prostor, ale pouze do zařízení poštovní provozovny, které bude vlastnit Nájemce.

6.4 Nájemce v užívaných Prostorách přímo zodpovídá za dodržování všech předpisů na ochranu životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými, týká se též nadměrného hluku z provozu pošty nebo zařízení tam umístěných, BOZP a zejména přímo zodpovídá za dodržování protipožárních předpisů, a to až do doby, kdy Prostory vyklidí a vrátí je zpět Pronajímateli. Na svůj náklad je vybaví předepsanou hasební technikou, zajišťuje na svůj náklad předepsané revize a zkoušky.

Případné sankce orgánů, které vykonávají státní protipožární dozor, nebo jiných orgánů vykonávající dozor nad plněním ostatních zde uvedených povinností a týkajících se užívaných Prostor, hradí přímo Nájemce, stejně jako škody způsobené tím Pronajímateli nebo třetím osobám.

6.5 Nájemce a Pronajímatel se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech nebezpečích a závadách na zařízeních druhé smluvní strany, které by mohly vést k vzniku škody, pokud je při své činnosti provozované v Budově zjistí jedna smluvní strana na zařízení druhé smluvní strany.

6.6 Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy užívaných Prostor po celou dobu užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které drobné opravy jsou hrazeny Nájemcem a které Pronajímatelem, použijí analogicky Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. s tím, že částku 300,-Kč, uvedenou v jeho § 5 odst 5 smluvně zvyšují na 5.000,-Kč. Týká se jen oprav po dni uzavření této smlouvy. Opravy a úpravy interiéru Nájemce jdou plně k tíži Nájemce.

6.7 Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět běžnou údržbu a drobné opravy Výtahu po celou dobu užívání. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu Výtahu považují každou opravu, jejíž cena, bez DPH, nepřekročí v jednom případě částku 2.000,-Kč. Týká se jen oprav po dni uzavření této smlouvy. Nájemce je též povinen po celou dobu nájmu zajišťovat předepsané revize a zkoušky Výtahu, přičemž náklady na provedení těchto revizí a zkoušek jdou plně k tíži Nájemce.

6.8 Nájemce je oprávněn dát Prostory a Výtah do užívání jinému, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pokud tak učiní bez jeho souhlasu, Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit a Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši jedné čtvrtletní splátky nájemného.

6.9 Pokud v průběhu oprav a úprav, které je povinen provést Pronajímatel, bude zapotřebí uzavřít poštovní provozovnu Nájemce umístěnou v pronajatých Prostorách, a nebude-li zároveň potřeba oprav a úprav zapříčiněna Nájemcem, Nájemci přísluší sleva na nájemném v poměrné části za dobu pracemi vynuceného uzavření provozovny, pokud doba uzavření překročí deset (10) pracovních dnů. Při uzavření provozovny na dobu kratší nebo nejvýše po dobu deseti (10) pracovních dnů, sleva Nájemci nepřísluší.

6.10. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného případně jiných plateb za užívání pronajatých Prostor, jak bylo v této smlouvě dohodnuto, a Nájemce je povinen mu nájemné a jiné dohodnuté platby platit.

6.11 Nájemce není bez **předchozího písemného souhlasu Pronajímatele** oprávněn provádět v pronajatých Prostorách a na Výtahu jakékoliv stavební či jiné úpravy. Pokud tak přesto učiní, je povinen uvést vše v předešlý stav, a pokud to nebude možné, Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,--Kč za každou stavební či jinou úpravu provedenou bez souhlasu Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty Pronajímatel neztrácí právo na náhradu škody, která mu tím byla způsobena.

6.12 Nájemce je oprávněn označit Prostory a Budovu vlastními nápisy, tabulemi a schránkami, za podmínky, že budou odpovídat obecně platným předpisům a že případné poplatky s tím spojené Nájemce zaplatí. Jejich konkrétní umístění bude s Pronajímatelem předem dohodnuto.

6.13 Při ukončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Prostory a Výtah ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení za dobu nájmu. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vyrovnání nedoplatků, či přeplatků nájmného a služeb), bude provedeno do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

6.14 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel předal užívané Prostory a Výtah ve stavu způsobilém k smluvenému účelu užívání. Pronajímatel je povinen je v tomto stavu svým nákladem udržovat, pokud není v této smlouvě uvedeno jinak.

6.15 Nájemce je povinen uzavřít vlastní **pojistnou smlouvu** na pojištění odpovědnosti za škody a svého zařízení, vybavení či zásob umístěných v pronajatém Prostoru s limitem pojistného plnění minimálně ve výši pět (5) miliónů Kč, případně Pronajímateli prokázat, že takovou pojistnou smlouvu má již uzavřenu dříve a že se týká také Prostor. Pojistná smlouva bude po celou dobu nájmu uložena u Nájemce.

VII.

DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

7.1 S přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této smlouvy Pronajímatel zajistí, že Nájemci bude umožněn výkon jeho práv, která jsou mu poskytována touto nájemní smlouvou.

7.2 Po celou dobu nájmu je Pronajímatel povinen svým nákladem udržovat pronajaté Prostory a Výtah ve stavu způsobilém sjednanému účelu užívání, aniž by tím byla dotčena povinnost Nájemce uvedená v odst. 6.6 a odst. 6.7. této smlouvy. Pronajímatel bude zejména opravovat a udržovat:

- rozvodné systémy Budovy,
- společné prostory Budovy,
- konstrukční prvky Budovy, jak vnější tak vnitřní,
- střechy,
- Výtah.

7.3 Pokud však potřeba provedení oprav a údržby byla zapříčiněna opomenutím, nedbalostí nebo jiným nevhodným jednáním Nájemce, případně jeho dodavatelů, Pronajímatel tyto práce provede, avšak na náklady Nájemce.

7.4. Potřebu provedení oprav uvedených v odst. 7.2 této smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli ihned oznámit. Pokud tak neučiní a vznikne-li v důsledku pozdního oznámení škoda Pronajímateli nebo třetím osobám, pak za náhradu takové škody odpovídá Nájemce.

Nejpозději pátý (5.) den po dni oznámení ze strany Nájemce je Pronajímatel povinen zahájit práce na odstranění Nájemcem včas nahlášené závady. Pokud tak Pronajímatel neučiní a vznikne-li z toho důvodu Nájemci nebo třetím osobám škoda, pak za náhradu této škody odpovídá přímo Pronajímatel.

7.5 Pronajímatel je povinen zajistit, aby po dobu užívání Prostor, Výtahu a společných částí Budovy Nájemcem, byly pro Prostory a Výtah dodávány tyto media a služby:

- elektrická energie
- plyn
- voda

7.6. Pronajímatel odpovídá za škodu způsobenou Nájemci přerušením nebo zastavením dodávek medií a služeb uvedených v předchozím odstavci této části smlouvy, pokud takové přerušení nebo zastavení zapříčinil samotný Pronajímatel.

Pronajímatel však z toho důvodu za škodu neodpovídá, pokud přerušení nebo zastavení dodávek provedli nebo zapříčinili dodavatelé těchto medií a služeb, aniž o tom předem Pronajímatele zpravili, jakož i za přerušení dodávek způsobené vyšší mocí nebo samotným Nájemcem. Nájemce z toho důvodu nemá nárok na slevu nájemného.

7.7 Pronajímatel má právo, a to po předchozím oznámení Nájemci nejméně dva dny předem, kontrolovat, zda Nájemce Prostory užívá v souladu s touto smlouvou a k sjednanému účelu. Pronajímatel má též právo předvést Prostory potencionálním zájemcům o koupi nebo nájem Prostor, nikoliv však dřív, než dva (2) měsíce před dnem skončení nájmu s Nájemcem podle této smlouvy. Rovněž taková prohlídka musí být Nájemci předem oznámena a nesmí být na překážku poskytování poštovních služeb provozovnou umístěnou v Prostorách. Každá taková prohlídka bude vždy konána pouze za přítomnosti zástupce Nájemce a v předem dohodnuté době.

7.8 Bez předchozího oznámení Nájemci a bez přítomnosti zástupce Nájemce smí Pronajímatel vstupovat do pronajatých Prostor pouze proto, aby zabránil hrozcí škodě **velkého rozsahu** na majetku, nebo aby zabránil ohrožení zdraví či života lidí. V co nejkratší době po takovém vstupu do Prostor je Pronajímatel povinen vyzoomět o tom poštmistra poštovní provozovny umístěné v Prostorách. Kontakt na tohoto zaměstnance Nájemce Pronajímateli oznámí v den zahájení provozu této provozovny, jakož i bezprostředně po každé změně tohoto zaměstnance Nájemce.

Pronajímatel je povinen při takovém vstupu do Prostor dbát toho, aby Nájemci nezpůsobil větší škodu, než která hrozila a která byla důvodem pro neohlášený vstup Pronajímatele do prostor. **Škodou velkého rozsahu** je přitom myšlena škoda dosahující nejméně částky 5 000 000,- Kč.

7.9 Pronajímatel má kdykoliv v budoucnu právo upravovat Budovu a Výtah. Pokud by však takovými úpravami Budovy mělo dojít k omezení, zamezení, nebo ztížení přístupu Nájemce nebo jeho zákazníků k Prostorám (včetně přístupových cest poštovních zásilek do Prostor), případně k omezení účelu užívání Prostor a Výtahu ze strany Nájemce, pak je Pronajímatel povinen takové omezující úpravy dohodnout s Nájemcem. Nedojde-li nakonec k dohodě, Nájemce má právo, buď požadovat slevu na nájemném, nebo odstoupit od této smlouvy, aniž by Pronajímateli platil jakékoliv odstupné.

- 7.10 Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti:
- pojistnou smlouvu o pojištění za škody vzniklé v souvislosti s vlastnictvím Budovy a z činností Pronajímatele ve vztahu k Budově, včetně veškerých škod způsobených na pronajatých Prostorách,
 - pojistnou smlouvu o pojištění Budovy, včetně parkovacích ploch, komunikací a infrastruktury, proti poškození nebo zničení jakoukoliv živelní pohromou, požárem nebo vodou.

VIII.

PŘECHOD, SKONČENÍ NÁJMU A ZÁNİK SMLOUVY

8.1 Každý z níže uvedených případů podle této smlouvy představuje porušení ze strany Nájemce (dále jen „Případy porušení“):

- a) bude-li Nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo jiného finančního závazku vůči Pronajímateli a bude-li prodlení Nájemce trvat i po dobu delší než pět (5) pracovních dnů po dni, kdy od Pronajímatele obdrží oznámení o tom, že Nájemce porušil povinnost zaplatit v termínu splatnosti; pokud však Pronajímatel v předchozím dvanácti měsíčním období z toho důvodu podal Nájemci již dvě (2) taková oznámení, je třetí prodlení považováno za Případ porušení, aniž je zapotřebí Nájemci podávat další oznámení,
- b) budou-li pronajaté Prostory Nájemce zcela nebo zčásti vyklizeny či opuštěny po dobu delší než třicet (30) dnů,
- c) pokud Nájemce písemně sdělí Pronajímateli, že není schopen platit dluhy tehdy, když se stávají splatnými,
- d) pokud Nájemce pronajaté Prostory užívá k jinému účelu, než bylo touto smlouvou sjednáno,
- e) pokud Nájemce postoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy třetí osobě, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo když dá, byť část Prostor, do podnájmu třetí osobě, aniž k tomu Pronajímatel dal předem souhlas,
- f) pokud Nájemce způsobí podstatnou škodu na Prostorách, Výtahu či Budově a takovou škodu na vlastní náklad Nájemcem neodstraní v technicky reálné lhůtě určené Pronajímatelem,
- g) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku vyplývající z této smlouvy a takové porušení nenapraví do deseti (10) pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) poté, kdy obdrží oznámení o takovém porušení; když je však porušení takové povahy, že v této deseti (10) denní lhůtě nemůže být porušení zcela napraveno, pak se za Případ porušení považuje již to, když Nájemce v této lhůtě s nápravou ani nezapočne, případně, že započne, ale jednání Nájemce bezdůvodně nesměřuje k řádnému dokončení, nebo také, když Nájemce neučiní žádné kroky k odstranění rizika, že Pronajímatel bude v důsledku porušení ze strany Nájemce vystaven trestní odpovědnosti,
- h) nebude-li Nájemce po celou dobu nájmu udržovat v platnosti smlouvu o pojištění Prostor.

8.2 Pokud nastane některý z Případů porušení, Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy ke dni, který jako den účinnosti odstoupení Pronajímatel v oznámení uvede. Den účinnosti však nesmí nastat dříve, než deset (10) dnů po dni vystavení oznámení. Nájemce pak pronajaté Prostory vyklidí a předá zpět Pronajímateli nejpozději šedesátý (60.) den po dni, ve kterém nastane účinnost odstoupení. Nejpozději tentýž den je Nájemce povinen vyrovnat veškeré finanční závazky vůči Pronajímateli, vzniklé na základě této smlouvy.

8.3 Pro případ, že Pronajímatel využije svého práva podle předchozího odstavce 8.2 této části smlouvy, avšak Nájemce v termínu uvedeném tamtéž Prostory nevyklidí a nepředá je zpět Pronajímateli, sjednává se smluvní pokuta ve výši čtvrtletního právě platného nájemného. Mimo smluvní pokuty je Nájemce nadále povinen platit nájemné a další touto smlouvou sjednané platby, a to až do doby, kdy Prostory skutečně vyklidí a předá je zpět Pronajímateli.

8.4 Kromě práva Nájemce odstoupit od této smlouvy v případech uvedených již v této smlouvě nebo v případech uvedených v obecně platných právních předpisech, Nájemce má před uplynutím doby nájmu právo tuto smlouvu **vypovědět**, avšak pouze z těchto důvodů:

a) pokud ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory pronajal,

b) pokud se bez zavinění Nájemce Prostory trvale stanou nezpůsobilými ke smlouvenému užívání,

c) pokud Pronajímatel vlastní vinou opakovaně neplní nebo nezajišťuje dodávky medií a služeb, které se podle této smlouvy vůči Nájemci zavázal plnit,

d) pokud je Nájemci bezdůvodně znemožněn přístup do Prostor nebo společných částí Budovy po více než patnáct (15) po sobě následujících dnů a existence takové skutečnosti nebyla Pronajímatelem odstraněna do pěti (5) dnů od doručení písemného oznámení Nájemce o takové skutečnosti Pronajímateli.

8.5 Kromě práva Pronajímatele odstoupit od této smlouvy v případech uvedených již v této smlouvě nebo v případech uvedených v obecně platných právních předpisech, Pronajímatel má před uplynutím doby nájmu právo tuto smlouvu **vypovědět**, avšak pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

8.6 Bez ohledu na to, která strana výpověď podala, výpovědní doba trvá šest (6) měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce pod dni doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být druhé straně zaslána poštou nebo mezinárodní kurýrní službou, jako zásilka s dokladem o potvrzení doručení (např. dodejkou, doručenkou). V případě, že strana, které je výpověď určena odmítne zásilku s výpovědí převzít nebo se zásilku s výpovědí nepodaří doručit z jiného důvodu na straně příjemce, má se zato, že výpověď byla doručena patnáctý (15.) den po dni podání zásilky poště nebo mezinárodní kurýrní službě. Rozhodný je den uvedený na podacím lístku nebo jiném potvrzení o převzetí zásilky poštou nebo mezinárodní kurýrní službou.

8.7 Pronajímatel je oprávněn, aniž k tomu potřebuje souhlas Nájemce, postoupit některá nebo všechna práva a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy na třetí osobu. Jakmile takové postoupení nabude účinnosti, Pronajímatel je povinen ihned Nájemce zpravit písemně o tom, komu práva a povinnosti z této smlouvy postoupil.

Nájemce bere na vědomí, že právním nástupcem na straně Pronajímatele se s největší pravděpodobností stane subjekt (ať již fyzická nebo právnická osoba) jednající ve shodě s Pronajímatelem. S takovým právním nástupnictvím nájemce bez dalšího souhlasí, tzn. z toho důvodu mu neschází právo výpovědi nájemního poměru.

8.8 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran, pokud tomu nebudou bránit obecně platné právní předpisy. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni vzájemně si nahlásit, kdo bude jejich právním nástupcem. Musí tak učinit nejpozději jeden (1) měsíc před plánovaným dnem přechodu.

8.9 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl podle této smlouvy sjednán.

8.10 Nájem Prostor a Výtahu zaniká z důvodů

- zánikem předmětu nájmu, t.j. zničením Budovy nebo té její části, ve které se nacházejí pronajaté Prostory,
- v případě prohlášení konkurzu na majetek Pronajímatele nebo Nájemce,
- v případě likvidace Pronajímatele nebo Nájemce, bez právního nástupce, a to dnem, kdy prohlášení konkurzu nebo vstupu do likvidace bude zveřejněno v Obchodním věstníku.

IX.

OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

9.1 Úpravy pronajatých Prostor, pokud budou mít charakter technického zhodnocení Budovy, provedené vlastním nákladem Nájemce, budou Nájemcem samostatně odepisovány na základě samostatné dohody uzavřené s pronajímatelem v souladu s ust. § 28 odst. 3) zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění. Tato dohoda bude poté přílohou nájemní smlouvy.

9.2 V ostatních náležitostech touto smlouvou neupravených se smluvní strany řídí zákonem č. 116/1990 Sb. a ustanoveními o smlouvě nájemní občanského zákoníku, obojí v platném znění.

9.3 Smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše zástupce Pronajímatele a Nájemce. Účinnosti nabývá prvním dnem měsíce následujícího pod dni uzavření této smlouvy.

9.4 Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce a ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce rovněž dvě z nich.

9.5 Tato nájemní smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právními předpisy České republiky.

9.6 Obě smluvní strany se zavazují, že jakékoliv spory vzniklé z této nájemní smlouvy budou řešit, po předchozím vzájemném jednání, především dohodou. Pokud se spor takto nepodaří vyřešit do pěti (5) dnů ode dne jeho vzniku, bude spor řešen v rámci rozhodčího řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen Rozhodčí soud), a to v souladu s pravidly tohoto Rozhodčího soudu. Místem rozhodčího řízení bude Praha a jazykem, v němž bude vedeno, bude český jazyk. Pronajímatel a Nájemce mají právo určit po jednom rozhodci a tyto rozhodci pak určí třetího, předsedajícího rozhodce. Pokud tak neučiní, bude předsedající rozhodce určen podle pravidel Rozhodčího soudu. Veškeré nálezy rozhodčího senátu budou konečné a závazné. Obě strany se zavazují, že pak přijmou a vykonají veškeré nálezy vyplývající z tohoto řízení.

9.7 Přílohy smlouvy:

- příloha č. 1 – půdorysné plány podlaží Budovy s vyznačením pronajatých Prostor,
- příloha č. 2 a násl. - každá dohoda o odepisování pronajatého majetku, která kdy bude uzavřena mezi Pronajímatelem a Nájemcem podle odst. 9.1 této části smlouvy.

9.8 Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze po dohodě smluvních stran ve formě písemných číslovaných dodatků.


9.9 Pronajímatel a oprávněný zástupce Nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouvě rozumí a že souhlasí s celým jejím obsahem. Autentičnost této smlouvy potvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.


Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne: 30.5.2005

Za Velkoobchod elektro, a.s.

V Ostravě, dne: 30.5.2005

Za Českou poštu, s.p.


Ing. Pavel Lacko
předseda představenstva


Ing. Jan Malík
náměstek ředitele pro techniku
07. České pošty, s.p.
odštěpného závodu Severní Morava
na základě pověření, ze dne 23.5.2005

