

**Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 9940424882-024/2012**  
**/uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění**  
**pozdějších předpisů /**

mezi

DC Vars s.r.o.  
se sídlem Veselé 230, PSČ 40502  
IČ 273 42 255      DIČ CZ27342255

Labem, oddíl C, vložka 25092

a

Česká pošta, s.p.,  
se sídlem Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1,  
IČ: 47114983,  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze zapsaný v oddíle A, vložce 7565  
zastoupený Ing. Ladislavem Tomešem, vrchním ředitelem divize správa majetku

**Adresa pro doručování daňových dokladů a zálohových faktur:**

Skenovací centrum  
Poštovní 1368/20  
701 06 Ostrava 1

**Doručovací adresa:**

Administrativní činnost SeČ  
Berní 2119/2  
401 01 Ústí nad Labem 2

dále jen „nájemce“

**1. Předmět a účel nájmu**

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor č.j. 101, č.j. 102, č.j. 103, č.j. 104 v budově č.p. 1228 na pozemku parc. č. 317/2 a na pozemku parc. č. 317/4 v k.ú. a obci Lovosice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Litoměřice na LV č. 6840 jehož kopie je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem shora specifikovaných nebytových prostor o výměrách:
- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| - prostoru č.j. 101 | 290,00m <sup>2</sup> |
| - prostoru č.j. 102 | 58,00m <sup>2</sup>  |
| - prostoru č.j. 103 | 170,30m <sup>2</sup> |
| - prostoru č.j. 104 | 205,70m <sup>2</sup> |

Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy nájemci do užívání část výše uvedených nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží shora specifikované budovy sestávající se z prostoru č.j. 103 - 170,30m<sup>2</sup> a části nebytového prostoru č.j. 104 o výměře 134,70m<sup>2</sup>. Celkově je tedy na základě této smlouvy pronajímána plocha nebytových prostor o celkové výměře 305 m<sup>2</sup> (dále též jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

Grafické zobrazení nebytových prostor tvoří příloha č. 1 této Smlouvy.

- 1.3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako provozovny pošty. V provozovně umístěné v předmětu nájmu bude nájemce uskutečňovat předmět podnikání tak, jak je zapsaný v obchodním rejstříku ke dni uzavření této smlouvy (případně předmět podnikání schválených podnájemců).
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

- 1.5. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případná změna účelu nájmu bez tohoto souhlasu zakládá výpovědní důvod. V takovém případě je výpovědní lhůta třicetidenní (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) a nájemce je současně povinen nahradit pronajímateli škodu, která mu z takto neoprávněné změny účelu nájmu vznikla.
- 1.6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn umožnit nájemci umístění poštovní schránky z vnější strany budovy před vstupem do celkového objektu. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání této smlouvy umožnit a zajistit nerušené bezúplatné užívání prostor k umístění poštovní schránky. O předání prvotních prostor pro umístění poštovní schránky se sepíše zápis. Každé další náklady vzniklé přikázáním jiných než prvotně určených prostor pro umístění poštovní schránky jdou k tíži pronajímatele. V případě porušení závazku pronajímatele umožnit a zajistit nerušené bezúplatné užívání prostor k umístění poštovní schránky se zavazuje pronajímatel zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 20 000,-Kč. Tímto není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody přesahující sjednanou smluvní pokutu vč. ušlého zisku."

## 2. Délka nájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, deset (10) let, a to ode dne podpisu smlouvy. Doba trvání nájmu dohodnutá nájemcem a pronajímatelem v této smlouvě se prodlužuje na dobu dalších pěti let za stejných podmínek sjednaných touto smlouvou za předpokladu, že ne méně než šest (6) měsíců před uplynutím doby nájmu dohodnutého v této smlouvě, nájemce písemně oznámí pronajímateli, že má zájem na prodloužení účinnosti této smlouvy na tuto dobu. Doba účinnosti nájemní smlouvy bude v tomto případě jednostranným aktem nájemce prodloužena o 5 let. V případě, že nájemce nedoručí pronajímateli svoje písemné vyjádření týkající se prodloužení nájmu na dobu určitou do výše uvedeného termínu nájem předmětu nájmu dle této smlouvy po uplynutí bez dalšího zaniká, pokud se smluvní strany před jejím zánikem nedohodnou jinak.

## 3. Nájemné a jeho úhrada

- 3.1. Nájemné činí 170,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. celkem 51 850,-Kč/měsíc bez DPH. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemné je splatné měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 20. dnů od data vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Jako datum uskutečnění zdanitelného plnění je určen na první den kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad nejdéle do 15. dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Pronajímatel je povinen prokazatelně zaslat daňový doklad [redacted] do [redacted] [redacted] uhrazené okamžikem připsání [redacted] [redacted] [redacted].

Nájemné za první kalendářní měsíc trvání této smlouvy (nebo jeho poměrná část dle účinnosti této smlouvy) je splatné na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 20. dnů od data vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Jako datum uskutečnění zdanitelného plnění je určen den podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad nejdéle do 15. dnů od [redacted] prokazatelně zaslat daňový doklad nájemci [redacted].

- 3.2. [redacted] je také platebním místem pro další platby [redacted].
- 3.3. Pronajímatel je jednostranně oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“), nejdříve však od 1.1.2013. 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 % ).

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. ledna 2013. 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. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany ČSÚ bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Rozdíl mezi původní výší nájemného a novou výší nájemného po promítnutí míry inflace bude nájemcem pronajímateli uhrazen na základě opravného daňového dokladu v termínu splatnosti 20. dnů od data jeho vystavení. Pronajímatel je povinen prokazatelně zaslat daňový doklad nájemci nejdéle do 3. kalendářních dnů od data jeho vystavení.

#### 4. Služby spojené s nájmem

- 4.1. Nájemce hraď spotřebu elektrické energie a tepla na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem těchto médií.
- 4.2. Výdaje a náklady provozu, zprovoznění a údržby společných zařízení, včetně komunikací a parkovacích míst pro nákladní auta, nesou všichni nájemci poměrně k ploše, kterou používají. Nájemce nemůže uplatňovat námitky, že určitá zařízení neuvžívá nebo že mu nepřináší žádnou výhodu. Tyto výdaje a náklady se týkají následujících společných zařízení:
- a) čištění vchodu, průchodů v objektu včetně stropních osvětlení a stropů;
  - b) zprovoznění, údržba a čištění parkovacích ploch, dopravních cest a jiných venkovních zařízení včetně odstraňování sněhu a posypu;
  - c) zásobování vodou, pokud tyto výdaje a náklady nenesou jednotliví nájemci. Dále k tomu patří zejména spotřeba vody v zařízeních společně užívaných nebo užívaných zákazníky (např. toalety a sanitární zařízení, topná zařízení, hasicí zařízení);
  - d) strážení celé budovy včetně odměny personálu, který je k tomu potřebný, např. domovníka, noční strážce stejně jako strážců parkoviště;
  - e) zásobování společných zařízení elektrickým proudem;
  - f) provozování, údržba, úpravy a péče o jiná společná zařízení, např. vnější osvětlení, zařízení na výrobu elektrické energie v případě nouze, eskalátory, výtahy, hasicí zařízení, klimatizaci, případně zavzdušňovací nebo odvzdušňovací zařízení atd.;
  - g) zprovoznění a údržba, stejně jako čištění všech společných toalet a sanitárního zařízení, která se nenachází v předmětu nájmu;
  - h) poplatků za čištění silnic, stočné, jakož i poplatků za odvoz odpadu;
  - i) zřízení, zprovoznění a údržba zařízení na upevnění firemních štítů, ukazatelů cesty a jiných zařízení každého druhu vztahujících se na celkový objekt.
  - j) provoz, revize, zajištění dodržování bezpečnostních nařízení, opravy a údržby na vysokozdvizném zařízení, které je nezbytným vybavením rampy, která je výlučně pro potřeby České pošty s.p.
  - k) provoz, opravy, údržba a zajištění bezpečného provozu rampy.

Nájemce se podílí na výše uvedených nákladech a výdajích zálohou 30,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc včetně platné sazby DPH. Z této částky činí plnění ve snížené sazbě DPH 6,- Kč/m<sup>2</sup> včetně platné sazby DPH. Zálohové platby uhradí nájemce měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře v termínu splatnosti 20. kalendářní den měsíce, za který se zálohová platby platí. Pronajímatel je povinen v platebním kalendáři rozepsat zálohové platby podle příslušné sazby DPH. Platební kalendář tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivé ceny služeb je pronajímatel povinen nájemci vyúčtovat vždy po zjištění podílu nájemce na nákladech na základě dokladu od prvotního dodavatele příslušné služby, a to za kalendářní rok, nejpozději však do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek bude uhrazen jednou nebo druhou smluvní stranou na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 20. dnů od data jeho vystavení. Pronajímatel je povinen v daňovém dokladu rozepsat zálohové platby podle příslušné sazby DPH.

#### 5. Pojištění

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.

mětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájmcem, bude za škody  
kovou osobou odpovědný nájemce.

strany této smlouvy vzájemně sdělí existenci jmenovaných pojištění.

## 6. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

- 6.1. Pronajímatel odevzdává nájmcovi předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání dle ustanovení článku 1 odst. 1.3. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu obeznámen, neboť si jej předem prohlédl, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
- 6.2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství mimo vysokozdvizného zařízení a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí nájemce. Strany se dohodly, že běžnou údržbou budou opravy do výše 5 000,- Kč bez DPH měsíčně. V případě drobných oprav se nájemce zavazuje hradit všechny náklady na drobné opravy předmětu nájmu analogicky dle vládního nařízení č. 258/1995 Sb.;
- 6.3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde o oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
- 6.4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.
- 6.5. Společné prostory je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu, k jakému se tyto prostory obvykle užívají.

## 7. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

- 7.1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.). Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn učinit rozhodnutí o tom, zda předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu uveden do stavu před stavební nebo jinou úpravou nebo zda převezme investici v rozsahu stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu, jakým způsobem a za jakých podmínek. V případě, že pronajímatel nájmcovi provádění těchto prací nájmcovi písemně povolí, zavazuje se, po dokončení těchto prací, nájmcovi smluvně povolit odepisování jím vynaložených nákladů v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.
- 7.2. Nájemce je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy pronajatých nebytových prostor pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že pronajímatel nájmcovi udělí písemný souhlas s prováděním prací, které mají charakter technického zhodnocení najatých nebytových prostor, zavazuje se pronajímatel po jejich dokončení, uzavřít s nájmcem smlouvu o odepisování technického zhodnocení nájmcem v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění.
- 7.3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, svou obchodní firmu a údaje požadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, (dále jen „živnostenský zákon“). Nájmcovi se povoluje umístit na výlohu své označení prodávaného sortimentu a služeb. Pronajímatel dává souhlas s velikostí, provedením a umístěním označení provozovny tak jak je standardem nájemce. Nájemce je povinen zajistit povolení, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu.
- 7.4. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.
- 7.5. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnost a ochranu zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných právních předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat. Nájemce na vlastní náklady

- zajišťuje a hraří revize vlastních elektrických přístrojů a zařízení dle platných norem a odpovídá za jejich bezpečnost.
- 7.6. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečit nebytový prostor proti neoprávněnému vniknutí třetích osob.
- 7.7. Při vzniku jakékoliv havárie v nebytových prostorách, zavazuje se o takové skutečnosti nájemce pronajímatele bezodkladně písemně informovat, nejpozději však do dvou pracovních dnů.

### 8. Vstup do předmětu nájmu

- 8.1. Pronajímateli nebo jím pověřené osobě je po předchozí písemné dohodě s odpovědným pracovníkem nájemce dovolen vstup do zákaznických prostor v předmětu nájmu kdykoliv během otevírací doby v doprovodu zástupce nájemce. To platí zvláště s ohledem na kontrolu stavu předmětu nájmu, jakož i na kontrolu závazků převzatých nájemcem. Nájemce zajistí, aby v mimopracovní době bylo možné vstupovat do předmětu nájmu i v jeho nepřítomnosti, a to pouze v případě hrozící havárie, požáru či jiné události ohrožující předmět nájmu, příp. celkový objekt. Duplikát klíče obdrží pronajímatel od nájemce v zapečetěné obálce. Obálku musí mít pronajímatel uloženou pod uzávěrou. O použití a opětovném zapečetění klíče sepíše pronajímatel s nájemcem písemný zápis.

### 9. Přenechání do užívání dalšímu subjektu

- 9.1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. Pronajímatel neodepře bezdůvodně nájemci tento souhlas s podnájemem. Toto ustanovení se netýká případů, kdy nájemce jedná jménem třetích osob v rámci své podnikatelské činnosti.

### 10. Výpověď, ukončení nájemního vztahu

- 10.1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
- 10.2. Pronajímatel může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v této smlouvě a v ust. § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nájemce může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3) písm. b) a c) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není-li ve smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní lhůta je v obou případech tříměsíční a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 90 dnů.
- 10.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu nejpozději do 14 - ti kalendářních dnů vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.

### 11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Dnem doručení písemnosti odeslaných na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí poslední den lhůty, ve které byla písemnost pro adresáta uložena u provozovatele poštovních služeb, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím uložení nedověděl.
- 11.2. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
- 11.3. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy pro každou ze stran přecházejí na jejich právní nástupce.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platným právním řádem ČR, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

Pokud by bylo kterékoli ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatné nebo jestliže některá otázka není touto smlouvou upravována, zbývající ustanovení smlouvy nejsou tímto dotčena.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

přílohy:  
předmětu nájmu  
\_\_\_\_\_ k předmětu nájmu

V Praze, dne ..... 3. 4. 2012 .....