



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

číslo: 0026/2017

uzavřená dle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

Obchodní firma: **Fisolta plus s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 169949

se sídlem: **Durychova 101/66, Praha 4, PSČ 142 00**

IČ: **24735281**

DIČ: **CZ24735281**

bankovní spojení: **Banka CREDITAS a.s.**

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupena: **Mgr. Veronikou Drábkovou, na základě plné moci
jako pronajímatel**

a

Česká pošta, s.p.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

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

IČ: **47114983**

DIČ: **CZ47114983**

bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a. s.**

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupena: **Liborem Chyškou, vedoucím odboru SREAL
jako nájemce**

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 2741/17 v katastrálním území Hostivař, obec Praha, jehož součástí je budova č. p. 1182, to vše zapsané na LV č. 1546 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha. Shora uvedená budova se nachází na adrese obchodní centrum „TAŠKENT“, plukovníka Mráze 1182/24, Praha 15 - Hostivař.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory situované ve 2. nadzemním podlaží shora specifikované budovy o celkové ploše cca 164 m², sestávající z provozní plochy a kompletního sociálního zázemí vč. kuchyňky a úklidové místnosti. Přesné vymezení předmětu nájmu dle této smlouvy je vyznačeno na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti nájemce. Předmětem podnikání a činnosti nájemce uskutečňovaný v předmětu nájmu je 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 činností zapsanými v obchodním rejstříku nájemce a výkon všech činností a služeb, které nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček včetně doplňkového prodeje zboží obvykle nájemcem prodávaného v síti svých provozoven.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému dle odst. 1. tohoto článku, a to v souladu s platnými právními předpisy a doloženým Živnostenským listem či poštovní licencí. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování obchodní činnosti dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.

3. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit veškerá rozhodnutí, povolení, souhlasy a licence, jež právní předpisy vyžadují k tomu, aby předmět nájmu byl/mohl být užíván v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen tato rozhodnutí, povolení, souhlasy a licence udržovat po celou dobu nájmu platná a účinná, jakož i plnit podmínky v nich uvedené. Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii každého rozhodnutí, povolení, souhlasu a/nebo licence a jejich dodatků či změn, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich vydání příslušným orgánem. Nemožnost nájemce zajistit nebo udržet v platnosti a účinnosti rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licenci nemá vliv na platnost a účinnost této smlouvy ani na práva a závazky nájemce z ní vyplývající.

V případě, že nájemce poruší svoji povinnost uvedenou v tomto ustanovení a nezjedná nápravu ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele ke zjednání nápravy, nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši aktuální měsíční výše nájemného za každé jednotlivé porušení zajištěné povinnosti, na základě faktury vystavené pronajímatelem s tím, že pronajímatel zajistí nápravu vlastními prostředky a celkové náklady vynaložené na zajištění nápravy budou nájemci přefakturovány. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení zajištěné povinnosti.

4. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, prohlašuje, že je vhodný k užívání dle této smlouvy a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá.

5. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci a nájemce si předmět nájmu v souladu s touto smlouvou najímá.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 20.9.2017 do 31.3.2018. (dále jen „doba nájmu“)

2. Nájem končí:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) zánikem předmětu nájmu,
- c) výpovědí podle odst. 3. a 4. tohoto článku smlouvy,
- d) dohodou smluvních stran.

3. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce je o více než čtrnáct dní v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby nebo předepsané zálohy za služby a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 14 dní ode dne doručení písemné výzvy k nápravě; smluvní strany sjednávají pro tento případ výpovědní dobu v délce čtrnácti dní, která v tomto případě počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci,
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění, ve kterém pronajímatel poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě, hrubě porušují klid nebo pořádek,
- d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele provede jakékoliv stavební či jiné změny, nebo úpravy v předmětu nájmu,
- f) nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 14 dní ode dne doručení výzvy k nápravě; pronajímatel může v takovém případě nájem vypovědět bez výpovědní lhůty,
- g) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a působí tím pronajímateli značnou újmu a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 14 dní ode dne doručení písemné výzvy k nápravě; pronajímatel může v takovém případě vypovědět nájem bez výpovědní lhůty,
- h) nájemce změnil v provozovně účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- i) insolvenčním soudem bude prohlášen a osvědčen úpadek nájemce.

Ostatní výpovědní důvody ze strany pronajímatele jsou stanoveny v občanském zákoníku.

4. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět pouze v případech, že:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce, po dobu alespoň 10 dnů po sobě jdoucích, nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Ostatní výpovědní důvody ze strany nájemce jsou stanoveny v občanském zákoníku.

1. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak, činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Při ukončení nájemního vztahu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ke dni skončení nájmu. Tato povinnost nájemce není dotčena ust. § 2314 občanského zákoníku.
3. Nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen při ukončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a změnám na předmětu nájmu provedeným se souhlasem pronajímatele.
4. V případě prodlení, na straně nájemce, s předáním vyklizeného předmětu nájmu ke dni jeho skončení pronajímateli, sjednávají tímto smluvní strany, ve prospěch pronajímatele, smluvní pokutu ve výši 10% z měsíčního nájemného, minimálně však částku 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení na straně nájemce. Zaplacením smluvní pokuty není nijak dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené v příčinné souvislosti s porušením povinností nájemce zajištěné sjednanou smluvní pokutou.
5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pro účely této smlouvy ve svých vzájemných vztazích vylučují použití ust. § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit nájemci řádný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména je povinen umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, spočívajících zejména v dodávkách el. energie, vody, odvodu splaškových vod, tepla a úklidu společných prostor budovy, v níž se předmět nájmu nachází, či pozemků pronajímatele v těsném okolí budovy, v níž se předmět nájmu nachází (včetně úklidu sněhu).
3. Pronajímatel po vzájemné dohodě umožní nájemci instalaci reklamních poutačů a firemních označení v objektu i na něm. Nájemce je povinen při instalaci postupovat v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými právními předpisy a v souladu s nimi si na své náklady zajistit potřebná související povolení. Vylučuje se použití ust. § 2305 poslední věta, občanského zákoníku.
4. Pronajímatel a jím oprávněné osoby jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem); v případě opakované žádosti, na kterou nájemce nereflakuje a v případě havarijních situací je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu nájemce. Přístup je možný v pracovních dnech po celou dobu trvání nájmu v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Po předběžné dohodě nebo v havarijních situacích umožní nájemce vstup pověřené osobě i mimo tuto provozní dobu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu jen v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Změna účelu nájmu a skutečné užívání předmětu nájmu nad rámec sjednaný v této smlouvě jsou možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné, úhradu za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu, náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu a dále se poměrným způsobem (tj. dle poměru plochy užívané nájemcem k celkové ploše všech jednotek nacházejících se v budově) podílet na nákladech za služby spojené s užíváním, údržbou a úklidem společných prostor budovy, v níž se předmět nájmu nachází, a přilehlého okolí této budovy (včetně nákladů vynaložených na úklid sněhu-kalamitního stavu).

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajišťovat na své náklady úklid a pořádek. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, včetně provádění drobných oprav. Pro rozsah vymezení běžné údržby a drobných oprav se použije přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

4. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství nad rámec běžného opotřebení. Odpovídá též za dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických právních předpisů obecně závazných, a to jak v předmětu nájmu, tak i provozem nájemce dotčených jiných prostorách v předmětné budově, jejím příslušenství a přilehlém okolí.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které na Předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby zdržující se v Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce.

6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení nutných oprav a udržování předmětu nájmu.

7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se předmět nájmu nachází.

8. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, ani umožnit jeho užívání třetí osobě jiným způsobem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu po celou provozní dobu takovým způsobem a rozsahem poskytovaných služeb, aby nepoškodil dobré jméno ostatních nájemců v objektu a jméno pronajímatele.

10. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pro účely této smlouvy ve svých vzájemných vztazích vylučují použití ust. § 2315 občanského zákoníku.

VI.

Výše nájemného a způsob jeho platby, úhrada služeb

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **44.280 Kč** (slovy: čtyřicet čtyři tisíc dvě stě osmdesát korun českých) bez DPH za každý měsíc nájmu. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

V nájemném nejsou zahrnuty úplaty za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor.

2. Úhrada nájemného, paušálních částek a záloh na služby bude prováděna tak, že je nájemce uhradí pronajímateli, společnosti Fisolta plus s.r.o., převodním příkazem na číslo účtu pronajímatele vedené u Banka CREDITAS a.s., číslo účtu **1232400008/2250**, vždy **nejpozději ke dni, který je uveden ve Splátkovém a Platebním kalendáři**. Splátkový a Platební kalendář na celou dobu nájmu jsou jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

Dnem zaplacení nájemného, paušálních částek a záloh na služby se rozumí připsání předmětné částky na účet pronajímatele. Daňovými doklady pro úhrady nájemného a paušálních částek bude Splátkový kalendář a u zálohových plateb Platební kalendář, které budou zpracovány pro každý rok trvání nájemní smlouvy a formou doporučené zásilky zaslány nájemci na jeho poslední známou poštovní adresu nejdéle patnáct dnů před prvním datem splatnosti uvedeném v obou daňových dokladech.

Při úhradě nájemného a paušálních částek na služby je nájemce povinen používat variabilní symbol 27 042.

Při úhradě záloh na služby je nájemce povinen používat variabilní symbol 12 27 042.

3. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor a způsob jejich vyúčtování jsou uvedeny v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu včetně DPH je stanovena dohodou ve výši uvedené v Platebním kalendáři, který tvoří Přílohu č.2 této smlouvy. Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro výši záloh na úhradu služeb, změní pronajímatel jejich výši od prvního dne měsíce, který následuje po doručení aktualizovaného Platebního kalendáře s novou výší zálohy nájemci. Změnu okolností, pro kterou byla výše záloh na úhradu služeb navýšena, je pronajímatel povinen nájemci prokázat.

4. Nájemce tímto prohlašuje, že je ke dni účinnosti této smlouvy **plátcem daně z přidané hodnoty** (DPH). Nájemce je dle této smlouvy povinen oznámit změnu v registraci do 30 dnů pronajímateli, a to v písemné formě. Tyto skutečnosti budou následně upraveny Dodatkem smlouvy.

5. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím dodavatelem, je pronajímatel oprávněn tomu odpovídajícím způsobem zvýšit i příslušné zálohy na úhradu těchto služeb, popř. paušální částky; případné zvýšení záloh či paušálních částek bude nájemci oznámeno písemně spolu s prokázáním zvýšení ceny služby jejím dodavatelem. V případě, že bude v předmětu nájmu po dohodě s nájemcem zavedena služba, prokazatelně spojená s užíváním předmětu nájmu, oznámí pronajímatel tuto skutečnost nájemci písemně a v případě potřeby stanoví na tuto službu zálohu či paušální částku, a to nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení nového Splátkového či Platebního kalendáře nájemci.

6. Správcem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, je společnost **Fisolta servisní s.r.o.**, IČ 02300028, se sídlem Praha 4, Lhotka, Durychova 101/66, PSČ 142 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 217752 (dále jen „správce“).

7. Vyúčtování cen služeb bude pronajímatelem provedeno bez zbytečného odkladu po obdržení vyúčtování cen služeb od jejich dodavatelů. V případě služeb zajišťovaných ze strany pronajímatele a specifikovaných v této smlouvě (např. úklid sněhu-kalamitního stavu) budou celkové náklady rozúčtovány poměrně, a to dle poměru plochy užívané nájemcem k celkové ploše všech jednotek nacházejících v budově a na pozemcích pronajímatele v těsném okolí objektu, v níž se nachází předmět nájmu. Přeplatky či nedoplatky týkající se poskytování těchto služeb budou uhrazeny vždy tou kterou smluvní stranou do 14 dnů od doručení písemného vyúčtování těchto služeb ze strany pronajímatele. Vyúčtování musí mít formu daňového dokladu, jehož nedílnou součástí bude vyčíslení nákladů na jednotlivé služby připadající na nájemce.

8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se nájemce ocitne v prodlení se zaplacením nájemného, úhrady za služby nebo zálohy na služby dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky řádně a včas nezaplacené za každý den prodlení, a to nejpozději do deseti dnů ode dne obdržení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody způsobenou v důsledku porušení povinnosti nájemce zajištěnou sjednanou smluvní pokutou.

9. Jakýkoliv peněžitý závazek nájemce dle této smlouvy je splněn připsáním částky na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě, nebo případně vyplacením částky v hotovosti k rukám pronajímatele.

10. Pronajímatel je povinen sdělit neprodleně nájemci případnou změnu bankovního spojení.

11. Pronajímatel je oprávněn zadržet na zajištění své splatné pohledávky na nájemném, příp. službách, věci movité (vč. zásob), které se nacházejí v předmětu nájmu a jsou prokazatelně ve vlastnictví nájemce. Pronajímatel bere na vědomí, že v předmětu nájmu se mohou nacházet zejména zásilky, které byly nájemci svěřeny k poštovní přepravě a které nejsou ve vlastnictví nájemce. Tyto zásilky jsou chráněny poštovním tajemstvím a pronajímatel není oprávněn je jakkoliv zadržet či zpeněžit.

VII.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého nájemního práva k předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti práce jeho zaměstnanci. Zavazuje se dodržovat i odůvodněná opatření pronajímatele, učiněná na základě obecně závazných právních předpisů uvedených v ustanovení tohoto článku.
2. Stávající přípojky a rozvody elektřiny v předmětu nájmu může nájemce zatěžovat jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k jejich přetížení. Vyšší potřeby může nájemce uspokojit jen rozšířením stávajících kapacit těchto rozvodů, provedeným oprávněnými osobami na základě příslušných úředních a jiných souhlasů, a to vlastním nákladem a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Revizi elektrického zařízení včetně zásuvek, vypínačů, osvětlovacích těles a elektrických rozvaděčů od elektroměru nájemce zajišťuje nájemce na vlastní náklady podle obecně závazných právních předpisů a technických norem, které se na tato zařízení vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem. Nájemce je povinen doložit pronajímateli poslední platnou revizní zprávu vždy nejpozději do 30 dnů od jejího vystavení revizním technikem.
4. Nájemce je povinen na své náklady plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a prováděcích obecně závazných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s objektem, a to zejména z hlediska výše uvedených platných požárních předpisů. Vybavení předmětu nájmu přenosnými hasicími přístroji zajistí nájemce na vlastní náklady v množství a druhu v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat revize a kontroly všech hasicích přístrojů umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen doložit pronajímateli poslední platnou revizní zprávu vždy nejpozději do 30 dnů od jejího vystavení revizním technikem.

VIII.

Stavební a jiné úpravy prováděné nájemcem

1. Změny na předmětu nájmu může nájemce provádět jen s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen před začátkem stavebních prací tuto činnost pojišťovat na rizika za způsobené škody a předložit k nahlédnutí pronajímateli doklad o pojištění. V případě, že na předmětu nájmu provede nájemce se souhlasem pronajímatele stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení, způsob vypořádání musí být ještě před zahájením zhodnocení písemnou formou upraven a podepsán oběma stranami v Dodatku smlouvy, jinak nemá nájemce právo na zaplacení tohoto zhodnocení, nedohodnou-li se smluvní strany později jinak.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu měnící jej zvenku nebo zevnitř, či zásahy do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního, kanalizačního a dalšího vedení a rozvodů.
3. Provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedojde-li mezi nájemcem a pronajímatelem k jiné dohodě. Hrozí-li v důsledku změn prováděných nájemcem na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele značná škoda, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty.

IX.

Stavební úpravy prováděné pronajímatelem

1. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení eventuální přístavby, dostavby, oprav a údržby nebo jiných naléhavých důvodů, prováděných pronajímatelem a to v rozsahu nezbytném pro jejich provedení.
2. Předpokládanou dobu omezení nájemce v užívání předmětu nájmu v těchto případech je pronajímatel povinen oznámit nájemci alespoň 60 dní předem, při havárii v co nejkratší době.

3. V případě, že stavební úpravy prováděné pronajímatelem nájemci zcela znemožní užívání předmětu nájmu tzn., že nájemce nebude moci předmět nájmu užívat ani v rámci dočasného částečného omezení, bude nájemci takového omezení kompenzováno slevou na nájemném odpovídající poměrné částce z dohodnuté měsíční výše nájemného za období, kdy bylo nájemci zcela znemožněno předmět nájmu využívat. Taková sleva na nájemném bude upravena dodatkem k této nájemní smlouvě. To nevylučuje právo nájemce vypovědět tuto nájemní smlouvu bez výpovědní doby.

X. **Pojištění**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody vzniklé poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody v/na předmětu nájmu, zejména za škody na věcech či zařízeních nacházejících se v/na předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy; to se netýká případů, kdy pronajímatel či osoby na jeho straně škodu svým jednáním způsobí.

2. Nájemce je povinen uzavřít pojistku vztahující se na krytí rizika škod vzniklých z titulu jeho odpovědnosti, jako provozovatele a vylučného uživatele předmětu nájmu i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v předmětu nájmu, a to jak škod vzniklých pronajímateli, tak i vzniklých třetími osobám.

XI. **Ostatní ujednání**

1. V případě změny vlastníka předmětu nájmu přechází veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového vlastníka.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této smlouvy ve stejném smyslu a účelu zachován.

3. Doručování veškerých písemností dle této smlouvy se provádí buď osobně (i prostřednictvím kurýra) nebo formou doporučených listovních zásilek odeslaných na poslední známou doručovací adresu druhé smluvní strany. Je-li písemnost doručována osobně, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít. Je-li písemnost doručována prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb jako doporučená listovní zásilka, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít, nejpozději se však považuje za doručenu dnem, kdy se zásilka vrátila zpět odesílateli jako nevyzvednutá/nedoručitelná, je-li adresována na poslední známou doručovací adresu smluvní strany, které je doporučená listovní zásilka určena.

Kontaktní adresa pronajímatele: Fisolta plus s.r.o.
Praha 4 – Lhotka, Durychova 101, PSČ 142 00

Kontaktní adresa správce: Fisolta servisní s.r.o.
Praha 4 – Lhotka, Durychova 101, PSČ 142 00

Kontaktní adresa nájemce: Česká pošta, s.p., skenovací centrum,
(pro zasílání daňových dokladů-faktur) Ostrava 1, Poštovní 1368/20, PSČ 701 06.

4. Smluvní strany se zavazují oznamovat vždy nejpozději do deseti dnů druhé smluvní straně změnu své doručovací adresy. V případě, že kterákoli smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně změnu své doručovací adresy dle předchozí věty tohoto ustanovení, považuje se toto za vědomé zmaření dojití projevu vůle (písemnosti/korespondence) dle ust. § 570 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pro účely této smlouvy ve svých vzájemných vztazích vylučují použití ust. § 2050 občanského zákoníku.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z této smlouvy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou dohodou smluvních stran, s výjimkou ustanovení této smlouvy týkajících se vystavování Splátkového a Platebního kalendáře a jednostranného oznámení o změně adresy dle čl. XI. této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (tzv. budoucí dohody), ve veřejně přístupném registru. Nájemce je oprávněn před zveřejněním smlouvy či budoucích dohod ve veřejně přístupném registru ve Smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření nájemce s majetkem České republiky může být obsah této smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. odst. 1 této smlouvy, tj. prvním dnem nájmu. Podléhá-li tato smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním. Plnění předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámili s obsahem této smlouvy, že tato je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci níže své podpisy.

V Praze dne: 20. 9. 2017

Nájemce:



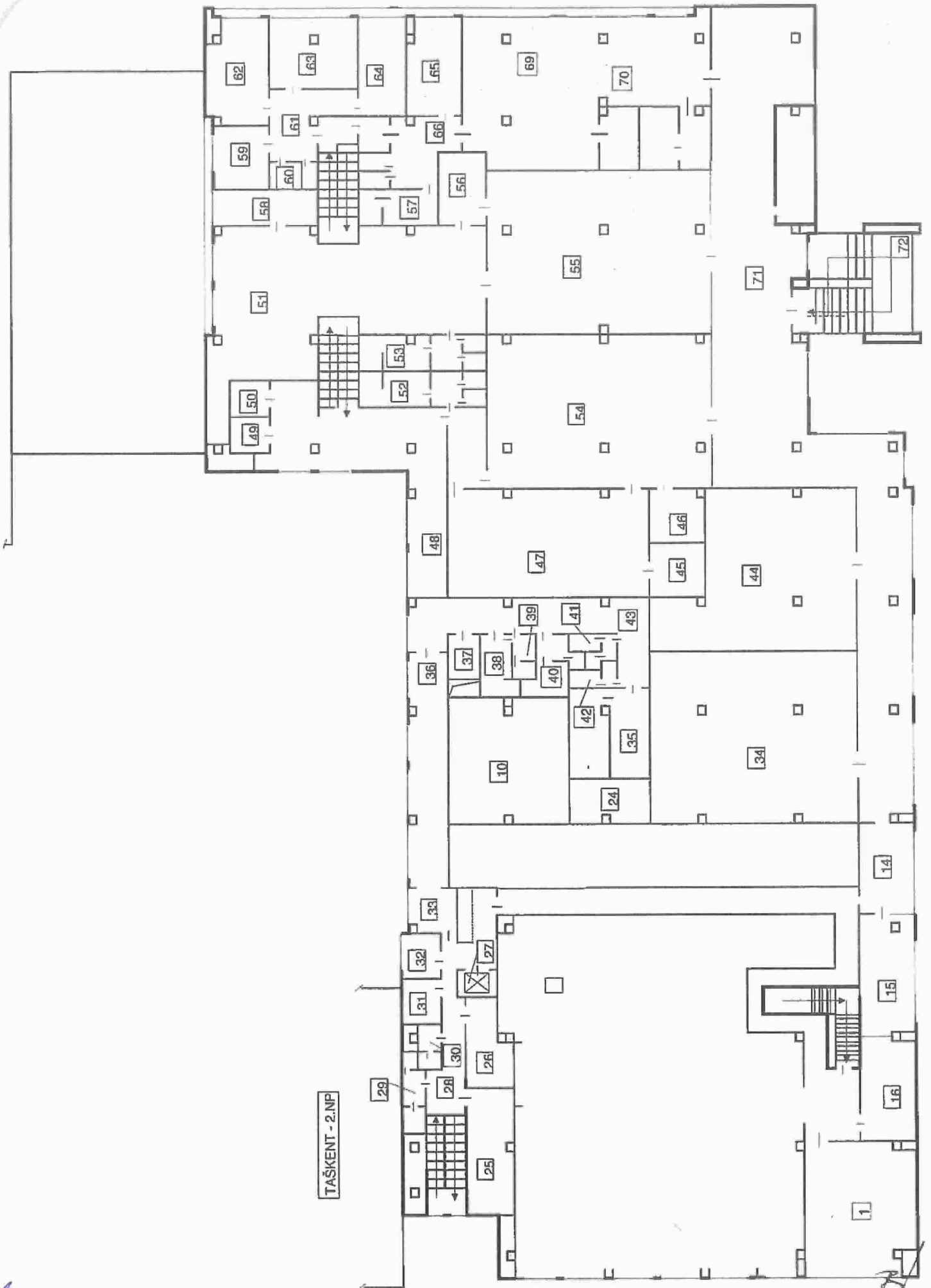
Česká pošta, s.p.
Libor Chyška,
vedoucí odboru SREAL

Pronajímatel:

Fisolta plus s.r.o.
Durychova 101/66
142 00 Praha 4
IČ: 24735281



Fisolta plus s.r.o.
Mgr. Veronika Drábková,
na základě plné moci



ТАШКЕНТ - 2.НП

Am

Fisolta plus s.r.o.
 Durychova 101/66
 142 00 Praha 4 - Lhotka
 IČO: 24735281
 DIČ: CZ24735281

Společnost zapsaná v OR MS v Praze, oddíl C, vložka 169949 dne 13.9.2010

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ 20.09.2017 - 31.03.2018

Česká pošta, s.p.
 Politických vězňů 909/4
 225 99 Praha 1 - Nové Město
 Česká republika
 IČO: 47114983 DIČ: CZ47114983

Plaťte převodem na účet:

Peněžní ústav: Banka CREDITAS a.s.

Číslo účtu: 1232400008/2250

Daňový doklad č.: 27042

SWIFT kód:

Konstantní symbol: 0308

IBAN kód:

DUZP Datum splatnosti	Popis	Částka [CZK]	Sazba DPH %	DPH [CZK]	Celkem [CZK]
20.09.2017	Nájem 09/2017	14 760,00	21	3 099,60	17 859,60
	Paušál úklid vnitřních...	95,00	21	19,95	114,95
	Paušál úklid a údržba ..	246,00	21	51,66	297,66
	Provoz výměňkové stanice 09/2017	68,00	21	14,28	82,28
					Zaokrouhlení:
30.09.2017	Celkem	15 169,00		3 185,49	18 354,00
01.10.2017	Nájem 10/2017	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměňkové stanice 10/2017	204,00	21	42,84	246,84
					Zaokrouhlení:
10.10.2017	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
01.11.2017	Nájem 11/2017	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměňkové stanice 11/2017	204,00	21	42,84	246,84
					Zaokrouhlení:
10.11.2017	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
01.12.2017	Nájem 12/2017	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměňkové stanice 12/2017	204,00	21	42,84	246,84
					Zaokrouhlení:
10.12.2017	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
01.01.2018	Nájem 01/2018	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměňkové stanice 01/2018	204,00	21	42,84	246,84
					Zaokrouhlení:
10.01.2018	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
01.02.2018	Nájem 02/2018	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměňkové stanice 02/2018	204,00	21	42,84	246,84

DUZP Datum splatnosti	Popis	Částka [CZK]	Sazba DPH %	DPH [CZK]	Celkem [CZK]
10.02.2018				Zaokrouhlení:	-0,26
	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
01.03.2018	Nájem 03/2018	44 280,00	21	9 298,80	53 578,80
	Paušál úklid vnitřních...	285,00	21	59,85	344,85
	Paušál úklid a údržba...	737,00	21	154,77	891,77
	Provoz výměnkové stanice 03/2018	204,00	21	42,84	246,84
10.03.2018				Zaokrouhlení:	-0,26
	Celkem	45 506,00		9 556,26	55 062,00
Celkový součet		297 306,00		62 434,26	359 739,00

PREMIER-

Fisořta plus s.r.o.
 Durychova 101/66
 142 00 Praha 4 - Lhotka
 IČO: 24735281
 DIČ: CZ24735281
 Společnost zapsaná v OR MS v Praze, oddíl C, vložka 169949 dne 13.9.2010

PLATEBNÍ KALENDÁŘ
20.09.2017 - 31.03.2018

Česká pošta, s.p.
 Politických vězňů 909/4
 225 99 Praha 1 - Nové Město
 Česká republika
 IČO: 47114983 DIČ CZ47114983

Plaťte převodem na účet: Peněžní ústav: **Banka CREDITAS a.s.**
 Číslo účtu: 1232400008/2250
 Daň.doklad-plat.kalendář č.: 1227042 SWIFT kód
 Konstantní symbol: 0308 IBAN kód:

Období Datum splatnosti	Popis	Částka [CZK]	Sazba DPH %	DPH [CZK]	Celkem [CZK]
9 / 2017 30.09.2017	Záloha na vodné 09/2017	145,22	15	21,78	167,00
	Záloha na el. energie 09/2017	551,21	21	115,79	667,00
	Celkem	696,43		137,57	834,00
10 / 2017 10.10.2017	Záloha na vodné 10/2017	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 10/2017	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
11 / 2017 10.11.2017	Záloha na vodné 11/2017	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 11/2017	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
12 / 2017 10.12.2017	Záloha na vodné 12/2017	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 12/2017	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
1 / 2018 10.01.2018	Záloha na vodné 01/2018	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 01/2018	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
2 / 2018 10.02.2018	Záloha na vodné 02/2018	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 02/2018	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
3 / 2018 10.03.2018	Záloha na vodné 03/2018	434,78	15	65,22	500,00
	Záloha na el. energie 03/2018	1 652,89	21	347,11	2 000,00
	Celkem	2 087,67		412,33	2 500,00
Celkový součet		13 640,01		2 693,99	16 334,00

Odpočet daně na základě tohoto daňového dokladu lze uplatnit pouze v případě zaplacení částky uvedené v rozpisu plateb (§ 28 odst. 9 a § 73 odst. 1 Zákona 235/2004 o DPH).

Příloha č.3

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor číslo 0026/2017

Rozúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu	
Služby	Způsob úhrady - vyúčtování
teplo	dle poměru plochy pronajaté k ploše celkové
TUV	na základě skutečné spotřeby - samostatné měření
vodné, stočné	na základě skutečné spotřeby - samostatné měření - záloha viz. Platební kalendář
srážky	dle poměru plochy pronajaté k ploše celkové
odvoz odpadu	na vlastní náklady - nájemce si uzavře smlouvu přímo s poskytovatelem této služby
el. energie v pronajatém prostoru	na základě skutečné spotřeby - samostatné měření - záloha viz. Platební kalendář
el. energie ve společných prostorách	dle poměru plochy pronajaté k ploše celkové
úklid vnitřních společných prostor	paušální částka ve výši 285 Kč + DPH v zákonné výši/měsíc
úklid a údržba venkovních ploch	paušální částka ve výši 737 Kč + DPH v zákonné výši/měsíc
provoz výměňkové stanice	paušální částka ve výši 204 Kč + DPH v zákonné výši/měsíc



PLNÁ MOC

obchodní společnost

Fisolta plus s.r.o.

se sídlem Praha 4 - Lhotka, Durychova 101/66, PSČ: 142 00

IČ: 24735281

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 169949,

zastoupená Milošem Červenkou, jednatelem a Danielem Šřitrem, jednatelem

(dále jen „Společnost“ nebo „Zmocnitel“)

zmocňuje

Mgr. Veroniku Drábkovou, datum narození: 28.4.1978, Hostěradice 255, PSČ: 252 82

Kamenný Přívoz, okr. Praha - západ

(dále jen „Zmocněnec“)

k tomu, aby Společnost zastupovala a jednala za ni ve všech věcech souvisejících zejména s uzavíráním smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání včetně všech příslušných dodatků, souvisejících s uzavíráním Smluv budoucích o nájmu prostor sloužících k podnikání včetně všech příslušných dodatků, souvisejících s uzavíráním Smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání včetně všech příslušných dodatků, dále aby zejména uzavírala, měnila a ukončovala výpovědi či dohodu všechny tyto citované Smlouvy týkající se nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti.

Dále, aby jménem Společnosti uzavírala výše uvedené Smlouvy s třetími stranami a činila veškerá jednání s tím související.

Dále, aby jménem Společnosti poskytla nájemcům souhlas s umístěním sídla a tento souhlas jménem Společnosti podepsala.

Tato plná moc se řídí právem České republiky.

Tato plná moc se uděluje na dobu určitou do 31.12.2017.

V Praze dne 28.7. 2017

Zmocnitel:

Fisolta plus s.r.o.

Miloš Červenka, jednatelem

(úředně ověřený podpis)

Fisolta plus s.r.o.

Daniel Šřitr, jednatelem

(úředně ověřený podpis)

Zmocnění přijímám:

Mgr. Veronika Drábková

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy poště: Praha 411

Průč.č: 14200-0117-0063

Vlastnoručně podepsal: Miloš Červenka
Datum a místo narození: 08.10.1981, Praha, CZ
Adresa pobytu: Stará Hláv
Němčeho Rohoče 465, CZ

Druh a č. předlož dokl totožnosti: 205110397
Občanský průkaz

Praha 411 dne 28.07.2017
Matlová Mária



Fisolta plus s.r.o.

Durychova 101/66, 142 00 Praha 4 - Lhotka
zapsána v OR vedeném MS v Praze, spís. zn. 169949

IČ: 247 35 281
DIČ: CZ 247 35 281

Bankovní spojení
2105722076/2700

Telefon recepce
+420 244 003 111

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI
PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 12813/128/2017/C

Já, níže podepsaný, **Mgr. David Mikula**, advokát se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 13845, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsal:

1. **Mgr. Daniel Šritr**, datum narození 20. května 1974, trvale bytem Praha 9, Střížkov, Šluknovská č.p. 316/12, PSČ 190 00, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 203514264.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 26.7.2017


Mgr. David Mikula, advokát

3/8

**SOUHLAS VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI S PROVEDENÍM TECHNICKÉHO
ZHODNOCENÍ NÁJEMCEM**

Vlastník nemovité věci:

Fisolta plus s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 169949

se sídlem: Durychova 101/66, Praha 4 - Lhotka, PSČ 142 00

IČ: 24735281

DIČ: CZ24735281

zastoupena: Mgr. Veronikou Drábkovou, na základě plné moci

(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce:

Česká pošta, s.p.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

sídlo: Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

IČ: 47114983

DIČ: CZ47114983

zastoupena: Liborem Chyškou, vedoucím odboru SREAL

(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel uzavřel dne 20.9.2017 s Nájemcem Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 0026/2017 (dále jen jako „Smlouva“). Předmětem Smlouvy je nájem nebytových prostor umístěných na adrese: obchodní centrum „TAŠKENT“, plukovníka Mráze 1182, Praha 15 - Hostivař

Pronajímatel tímto uděluje souhlas s provedením prací Nájemce v následujícím rozsahu:

- vybourání otvoru pro instalaci zárubně a osazení dveří
- zakrytí stěny mezi pasáží a nájemní jednotkou
- zakrytí prostoru pro balíkový sklad,

a to za podmínky, že nejpozději v den skončení nájmu bude předmět nájmu ze strany nájemce zcela vyklizen a uveden do původního stavu, tj. bude předán pronajímateli ve stavu, v jakém jej pronajímatel na počátku nájmu nájemci předal.

Předpokládaná výše nájemcem vynaložených prostředků činí: 40.000,- Kč bez DPH.

Pronajímatel se zavazuje po dokončení prací a odsouhlasení výše Nájemcem vynaložených nákladů na tyto práce uzavřít s Nájemcem smlouvu o odepisování technického hodnocení v souladu s ustanovením § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

V Praze dne: 20.9.2017


.....

Fisolta plus s.r.o.

Mgr. Veronika Drábková,

na základě plné moci

Fisolta plus s.r.o.
Durychova 101/66
142 00 Praha 4
IČ: 24735281

