

SMLOUVA Č. 2018/...S
o úhradě služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

evidenční číslo nájemce:

I.
Smluvní strany

1. WELL Group a.s.

se sídlem: Tusarova 1179/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČO: 25945068 DIČ: CZ699001429

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7736,
zastoupená: Ing. Blaženou Chovancovou, na základě plné moci ze dne 01.10.2017

[redacted]

(jako „poskytovatel služeb“)

2. Česká pošta, s.p.

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

zastoupen: Ing. Alešem Pospíšilem, MBA, ředitelem divize správa majetku

IČO: 47114983 DIČ: CZ47114983

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

[redacted]

[redacted] adresa: Česká pošta, s.p., Tým PČ SV/2, Na Hrádku 105, 532 05 Pardubice

[redacted]

(dále jako „nájemce“)

dále i společně „smluvní strany“

za účasti vedlejšího účastníka:

Jaroslav Konvalina

[redacted]

trvale bytem: Lublaňská 652/53, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

DIČ: CZ5512171060

[redacted]

(dále jen „pronajímatel“ či „vedlejší účastník“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II.
Základní ustanovení

1. Vedlejší účastník prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 56, jež je součástí pozemku parc. č. 36, vše v k. ú. Chotěboř, obci Chotěboř (dále jen jako Budova), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na listu vlastnictví č. 3369, a dále, že je pronajímatelem prostor určených k podnikání v 1. podzemním podlaží Budovy, a to na základě Smlouvy o nájmu uzavřené s nájemcem dne (dále jen Nájemní smlouva). Budova se nachází pod adresou: náměstí T. G. Masaryka 56, Chotěboř, PSČ 583 01.

2. Pronajímatel Nájemní smlouvou pronajal nájemci Předmět nájmu specifikovaný v článku I. Nájemní smlouvy, za podmínek dohodnutých v Nájemní smlouvě a nájemce Předmět nájmu do nájmu přijal, zavázal se ho užívat v souladu s Nájemní smlouvou a platit pronajímateli nájemné a poskytovateli služeb úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
3. Účelem nájmu podle Nájemní smlouvy je užívání Předmětu nájmu za účelem podnikání nájemce – poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předmětem činnosti 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.
4. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od data protokolárního předání Předmětu nájmu nájemci do 30.9.2028 s tím, že se Pronajímatel a nájemce Nájemní smlouvou dohodli, že Nájemce má právo prodloužit nájemní vztah sjednaný touto Smlouvou o dobu dalších 60 měsíců (dále „Opce 1“) a následně o dobu dalších 60 měsíců (dále „Opce 2“) (Opce 1 a Opce 2 jsou dále společně označovány jako „Opce“). Nájemce musí uplatnit právo Opce písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději do 6 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, kdy písemné oznámení musí být nejpozději poslední den lhůty doručeno Pronajímateli. V případě, že nebude do výše uvedeného termínu doručeno oznámení Nájemce o využití Opce Pronajímateli, má se za to, že Nájemce nevyužil právo Opce a nájemní vztah sjednaný dle Nájemní smlouvy bude ukončen uplynutím sjednané doby nájmu případně po uplynutí doby nájmu sjednané dle Opce 1.
5. Poskytovatel služeb je správcem Budovy a je poskytovatelem služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.

III.

Služby, úhrada za služby

1. Nájemce je povinen hradit na úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu poskytovateli služeb v průběhu kalendářního roku měsíční zálohové platby, jejichž výše včetně DPH je uvedena ve výpočtovém listě, který tvoří Přílohu č. 1 Smlouvy.
2. Nájemce uhradí zálohové platby včetně DPH vždy nejdéle do 15 kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce na základě zálohové faktury vystavené poskytovatelem služeb pod variabilním symbolem 5610102 na účet poskytovatele služeb uvedený v záhlaví této smlouvy. Poskytovatel je povinen vystavit zálohovou fakturu vždy nejméně 14 dnů před datem splatnosti a zaslat ji nájemci nejdéle do 5 kalendářních dnů od data jejího vystavení. Poskytovatel služeb je povinen vystavit a zaslat nájemci daňový doklad na přijatou platbu vždy nejdéle do 15 dnů od data přijetí platby. Daňový doklad na přijatou platbu a zálohovou fakturu zašle Poskytovatel služeb nájemci na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy. Poskytovatel služeb je povinen rozepsat v daňovém dokladu jednotlivé služby dle jejich režimu ve vztahu k DPH a u každé služby uvést zákonnou sazbu DPH. Zálohové platby na služby jsou považovány za uhrazené okamžikem připsání na účet poskytovatele služeb.
3. Odvoz komunálního odpadu, úklid Prostor a další služby nespecifikované ve výpočtovém listu je nájemce povinen si zajistit sám a na své náklady, a to na základě smlouvy s dodavatelem těchto služeb.

Spotřeba služeb připadajících na nájemce bude stanovena takto:

Spotřeba elektrické energie v Prostorách ve smyslu Nájemní smlouvy bude stanovena na základě odečtů z podružného měřidla umístěného v Prostorách a faktury od prvotního dodavatele elektrické energie dle vzorce: spotřeba dle podružného měřidla v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh).

Náklady na vytápění budou rozúčtovány podílem podlahové plochy Prostor ve smyslu Nájemní smlouvy (ke dni uzavření této smlouvy činí tato plocha 438,81 m²), k celkové vytápěné ploše Budovy, která činí 1376,93 m², z celkových nákladů na vytápění Budovy dle faktury od prvotního dodavatele této služby.

Dodávka vody a odvádění odpadních vod (tj. vodné a stočné) bude rozúčtována dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech instalovaných pro Prostory, dle faktury od prvotního poskytovatele dodávky vody a odvodu odpadních vod.

Náklady na srážkové vody budou rozúčtovány podílem podlahové plochy Prostor ve smyslu Nájemní smlouvy (ke dni uzavření této smlouvy činí tato plocha 438,81 m²), k celkové ploše Budovy, která činí 1628,87 m², z celkových nákladů na srážkové vody Budovy dle faktury od prvotního dodavatele této služby.

Elektrická energie společných prostor bude rozúčtována podílem podlahové plochy Prostor ve smyslu Nájemní smlouvy (ke dni uzavření této smlouvy činí tato plocha 438,81 m²), k celkové ploše Budovy, která činí 1628,87 m², dle faktury od prvotního dodavatele elektrické energie.

Elektrická energie na rampě a při činnosti dorozumívacího zařízení a bezpečností závory, bude Nájemci vyúčtována ve výši 80% z celkové spotřeby stanovené na základě odečtu měřidla a faktury od prvotního dodavatele elektrické energie.

Náklady na úklid společných prostor a parkovacích stání vč. zimní údržby budou rozúčtovány podílem podlahové plochy Prostor a plochy parkovacích stání, k celkové ploše Budovy a ploše parkovacích stání dle faktury od prvotního dodavatele této služby.

Revize zařízení ve společných prostorách, opravy vstupního vestibulu a odměna správci budou rozúčtovány podílem podlahové plochy Prostor ve smyslu Nájemní smlouvy (ke dni uzavření této smlouvy činí tato plocha 438,81 m²), k celkové ploše Budovy, která činí 1628,87 m², dle faktury od jednotlivých dodavatelů těchto služeb.

4. Skutečné náklady za ceny služeb budou poskytovatelem služeb vyúčtovány vždy minimálně 1x ročně, nejpozději do 30.06. následujícího kalendářního roku. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**doplatek na služby**“ resp. „**přeplatek na služby**“) je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Poskytovatelem služeb vystaveného daňového dokladu, a to do 15 dnů od data vystavení daňového dokladu. Nedílnou součástí daňového dokladu bude vyčíslení spotřeby jednotlivých služeb připadajících na nájemce. Daňový doklad zašle Poskytovatel služeb nájemci v souladu s ustanovením v čl. III. odst. 5 této Smlouvy. Poskytovatel služeb je povinen rozepsat v daňovém dokladu jednotlivé služby dle jejich režimu ve vztahu k DPH a u každé služby uvést zákonnou sazbu DPH.
5. V souladu s ustanovením §26 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty zavádí poskytovatel služeb elektronickou fakturaci, která nahrazuje zasílání daňových dokladů (faktur) poštou. Poskytovatel služeb i nájemce se dohodli, že nájemce bude akceptovat a uznávat daňové doklady (faktury) vystavované v souladu s podmínkami stanovenými pro elektronické zasílání daňových dokladů Zákonem č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění a zasílané poskytovatelem služeb v elektronické podobě v příloze e-mailu.

Nájemce bude přijímat daňové doklady (faktury) na následující elektronickou adresu:

6. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou služeb déle než pět (5) dnů, je povinen zaplatit poskytovateli služeb zákonný úrok z prodlení.
7. Dojde-li během trvání této smlouvy k prokazatelnému zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním Předmětu nájmu poskytovány poskytovateli služeb dodavatelskými společnostmi, je poskytovatel služeb oprávněn zvýšit měsíční zálohové platby za služby v závislosti a proporcionálně ke zvýšení cen dodavatelskými společnostmi. Poskytovatel služeb je povinen nájemci tuto skutečnost prokázat. Zvýšení zálohových plateb provede poskytovatel služeb na základě písemného oznámení, jehož součástí bude nový výpočtový list, ve kterém bude uvedena výše zálohových plateb včetně DPH. Nájemce bude hradit zálohové platby v nové výši od prvního kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo oznámení včetně nového výpočtového listu nájemci prokazatelně doručeno.
8. Nájemce je povinen umožnit poskytovateli služeb vstup do Předmětu nájmu k odečtu vodoměrů a elektroměrů. Počáteční stav elektroměrů a vodoměrů je uveden v protokolu o převzetí prostor nájemcem.
9. Poskytovatel služeb je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neuhradí úhradu za služby do splatnosti příští zálohy a paušálu za služby, popř. pokud nájemce neuhradí vyúčtování služeb ani do konce měsíce následujícího poté, co konečné vyúčtování bude nájemci doručeno.
10. Právo poskytovatele služeb závazek založený touto Smlouvou vypovědět nebo právo poskytovatele od této Smlouvy odstoupit, vše z důvodu porušení povinnosti na straně Nájemce, může být realizováno pouze poté, co byl Nájemce na porušení své povinnosti zakládající oprávnění poskytovatele služeb tuto smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit poskytovatelem služeb písemně upozorněn a byla mu poskytnuta dodatečná lhůta ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než 60 dnů a která marně uplynula.

IV.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to po dobu účinnosti Nájemní smlouvy.
2. Není-li dohodnuto jinak, bude veškerá korespondence určená poskytovateli služeb zasílána prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
3. Není-li dohodnuto jinak, bude veškerá korespondence určená nájemci zasílána prostřednictvím držitele poštovní licence na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
4. Poskytovatel služeb prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh, dodatků či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Poskytovatel služeb bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Smlouvy a jejích případných příloh, dodatků či jiných součástí ve veřejně přístupném registru. Jsou-li povinnými subjekty k takovému zveřejnění poskytovatel služeb i Nájemce, provede zveřejnění Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním Smlouvy, její přílohy, dodatku nebo jiné součásti ve veřejně přístupném registru ve Smlouvě znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu.

Poskytovatel služeb dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy, její přílohy, dodatku nebo jiné součásti v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.

5. Právní účinky odstoupení od této smlouvy nastávají, podle výslovného ujednání smluvních stran, ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech v českém jazyce, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a poskytovatel služeb a pronajímatel obdrží každý po 1 vyhotovení.
7. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemně, nestanoví-li tato smlouva jinak.
8. Neplatnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních ustanovení. Účastníci se zavazují nahradit neplatné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem.
9. Pronajímatel se touto smlouvou nezabývá své povinnosti zajistit dodávku základních služeb a médií (tj. elektrické energie, vodné a stočné pro studenou vodu, stočné (srážková voda), plyn na vytápění, elektrická energie ve společných prostorách, elektrická energie na rampě a při činnosti dorozumivacího zařízení a bezpečnosti závory, úklid společných prostor a parkovacích stání) pro účely užívání Předmětu nájmu nájemcem, to neplatí v případě, že nájemce poruší tuto smlouvu způsobem uvedeným v čl. III. 9. této Smlouvy.
10. Smluvní strany a vedlejší účastník společně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.
11. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci nebo dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle toho, která skutečnost nastane později. Na plnění poskytnutá ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu do data nabytí účinnosti tohoto dodatku se přiměřeně použijí ustanovení Smlouvy.

Přílohy:

- č. 1 – výpočtový list

V Praze dne
za poskytovatele služeb

Ing. Blažena Chovancová
WELL Group a.s.

V Praze dne:
za pronajímatele

Ing. Jaroslav Konvalina

V Praze dne
za nájemce

Ing. Aleš Pospíšil, MBA,
ředitel divize správa majetku
Česká pošta, s.p.

Za formální správnost a dodržení všech interních postupů a pravidel ČP:

.....
Chyška Libor, vedoucí odboru správa realit

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 101
Nám. T.G.Masaryka 56, Chotěboř

Platný od:

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory Pošta			
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0	Plocha m2:	celková	započitatelná
		438.81	438.81
Nájemce objektu: 02-00-0056 -101-02		Hospodář objektu	
Česká pošta, s.p.		WELL Group a.s.	
Politických vězňů 909/4		Tusarova 1179/37	
225 99 Praha 1		170 00 Praha 7 - Holešovice	
(IČ 47114983)		(IČ 25945068)	
		č.ú. 1473231399/0800	
		ČS a.s.	

Složka	Úhrada
Z Vodné a stočné pro SV	1150.00 Kč
Z El.energie ve spol.prostorách	1490.00 Kč
Z Elektrická energie	13310.00 Kč
Z Stočné (srážková voda)	687.00 Kč
Z Ostatní náklady	106.00 Kč
Z Úklid společných prostor	995.00 Kč
Z Elektrická energie rampa a závora	61.00 Kč
Z Odměna správci	172.00 Kč
Z Teplo	7132.00 Kč
Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.	
5610102	Celkem k úhradě měsíčně 25103.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: PŘEVOD

Správce budovy:

Vytisknuto programem SSB 2000 dne 15.02.2018

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 101
Nám. T.G.Masaryka 56, Chotěboř

Platný od:

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory Pošta			
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0	Plocha m2:	celková	započitatelná
		438.81	438.81
Nájemce objektu: 02-00-0056 -101-02		Vlastník objektu:	
Česká pošta, s.p.		Ing. Konvalina Jaroslav	
Politických vězňů 909/4		Lublaňská 652/53	
225 99 Praha 1		120 00 Praha 2	
(IČ 47114983)			

Složka	Úhrada
N Smluvní nájem	110110.00 Kč
Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.	
5610102	Celkem k úhradě měsíčně 110110.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: PŘEVOD

Součet všech úhrad měsíčně : 135213.00 Kč

Přiloženo 4

#	popis	MJ	výměra	jedn. cena	cena celkem
1	bourání příček tl. do 150 mm	m3	206,85	800,00	165 480,00
2	vybourání zárubní	ks	10,00	150,00	1 500,00
3	vyvážení dveřního křídla	ks	16,00	100,00	1 600,00
4	vybourání nášlapné vrstvy podlah	m2	434,00	150,00	65 100,00
5	nivelační stěrka tl do 3mm	m2	434,00	350,00	151 900,00
6	vybourání otvoru ve zdivu	m3	1,44	3 000,00	4 320,00
7	osazení ocelového překladu	t	2,00	35 000,00	70 000,00
8	D+M SDK příčka	m2	291,20	650,00	189 280,00
9	D+M BT SKD příčka	m2	49,70	1 000,00	49 700,00
10	D+M dveře vč. zárubně	ks	20,00	10 000,00	200 000,00
11	D+M automatické dveře	ks	1,00	100 000,00	100 000,00
12	D+M BT 3 dveře	ks	1,00	20 000,00	20 000,00
13	D+M prokládací okno	ks	2,00	35 000,00	70 000,00
14	D+M PVC	m2	240,00	850,00	204 000,00
15	D+M keramická dlažba	m2	83,30	1 000,00	83 300,00
16	D+M keramický obklad	m2	86,40	1 000,00	86 400,00
17	D+M minerální kazetový obklad	m2	107,00	1 000,00	107 000,00
18	opravy omítek stěn a stropů	m2	1 797,60	100,00	179 760,00
19	malby dvojnásobné	m2	1 797,60	65,00	116 844,00
20	D+M WC	ks	6,00	3 500,00	21 000,00
21	D+M umyvadlo	ks	4,00	3 000,00	12 000,00
22	D+M baterie	ks	4,00	1 500,00	6 000,00
23	D+M vzduchotechnika	kpl	1,00	150 000,00	150 000,00
24	D+M elektroinstalace	kpl	1,00	400 000,00	400 000,00
25	D+M klimatizace	kpl	1,00	400 000,00	400 000,00
26	D+M rozvod vody	kpl	1,00	20 000,00	20 000,00
27	D+M rozvod kanalizace	kpl	1,00	20 000,00	20 000,00
	úprava komunikace			150 000,00	150 000,00
28	rezerva	%	10%	2 895 184,00	289 518,40

3 334 702,40