

OV FH/10/Na/1/2004

I.
Smluvní strany

Česká pošta, s. p., Praha 3, Olšanská 38/9

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

Poštovní 1368, 728 60 Ostrava 1

IČO : 47114983

DIČ : 003-47114983

zástupce: Ing. Libuše Bajerková, ředitelka provozně technické jednotky Obvod Frýdek-Místek

provozní ředitelství: Česká pošta, s.p., Obvod Frýdek-Místek, Sadová 2379, 738 01 Frýdek-Místek
(též adresa pro doručování)

Tel.: 558 404 213 Fax: 558 631 346

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Podnik zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl A, vložka 7565.
(dále jen pronajímatel)

ČESKÝ TELECOM, a.s.

se sídlem: Olšanská 55/5, Praha 3 PSČ 130 34

zastoupená: [REDAKCE], manažerem pro nemovitosti Morava, na základě pověření představenstva

IČ : 60193336

DIČ: 003-60193336

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. [REDAKCE]

Společnost zapsána v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2322
(dále jen nájemce)

II.
Úvodní ustanovení

Pronajímateli přísluší právo hospodařit s budovou č.p. 643 v Čeladné, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu ve Frýdku-Místku na listu vlastnictví LV č. 1620 katastrálního území Čeladná, obce Čeladná, okres Frýdek-Místek (dále jen „objekt“).

Nájemce v tomto objektu od 1.4.1992 užívá dále uvedené nebytové prostory, a to na základě následné „Nájemní smlouvy“, uzavřené dne 10.1.2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.2.2002 a dodatku č. 2 ze dne 21.1.2003 a dodatku č.3 ze dne 8.12.2003.

Obě výše uvedené smluvní strany se dohodly, že uvedenou smlouvu, bez přerušení nájemního vztahu, nahradí touto novou

**S M L O U V O U O N Á J M U
NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřenou dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění a dle ust. § 721 a násl. obč. zák.:

Cefy

2004-03-22/18

III.

Předmět smlouvy

3.1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává do užívání nájemci nebytové prostory v 1.NP objektu o celkové výměře 11,10 m², které budou nájemcem využívány za účelem provozování telefonní ústředny. Pronajaté prostory jsou vyznačeny červeně na půdorysném plánu, který je přílohou č.1 a nedílnou součástí a jsou rozděleny na tyto místnosti:

Číslo	Označení místnosti	Výměra (m ²)
1	Telefonní ústředna	7,70
2	Akumulátorovna	3,40
celkem 1.NP		11,10

3.2. Nájemce se zavazuje za užívání pronajatých nebytových prostor platit pronajímateli dále v této smlouvě sjednané nájemné a platby. Stejně tak se zavazuje prostory užívat za podmínek a v souladu s touto smlouvou.

3.3. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor se nájemci **zapovídá**. Změní-li nájemce účel užívání, pronajímatel má právo od této smlouvy s okamžitou platností odstoupit.

IV.

Doba nájmu

4.1. Nájem se podle této smlouvy sjednává na dobu určitou, tj. do 31.12.2005 v souladu se zákonem č.219/2000 Sb. USTANOVENÍ §27 ZÁKONA, O MAJETKU České republiky a jejím vystupováním v právních vztazích.

4.2. Před uplynutím doby uvedené v odstavci 4.1. této smlouvy, lze nájem nebytových prostor vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2) a 3) zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní doba je 3 měsíční a její běh začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Výpověď musí být druhé straně zaslána poštou, jako zásilka s dodejkou (doručenkou). V případě, že strana, které je výpověď určena odmítne zásilku s výpovědí převzít nebo ji po předchozím oznámení nepřevzme na poště, platí nevyvratitelná právní domněnka, že výpověď byla doručena 15. den po dni podání zásilky poště. Rozhodný je den uvedený na podacím lístku nebo archu.

V.

Cena nájmu

5.1. Cena nájmu nebytových prostor byla stanovena v souladu se zák. č.526/1990 Sb. a dohodou smluvních stran a činí:

Číslo	Označení místnosti	Výměra (m ²)	Kč/1m ² /rok	22% DPH (Kč)	Celkem Kč / rok včetně DPH
1.NP					
1	Telefonní ústředna	7,70	165,-	279,51	1 550,01
2	Akumulátorovna	3,40	165,-	123,42	684,42

Cef. Ky

2004-03-22 M

CELKEM DPH	402,93	
CELKEM NÁJEMNÉ VČETNĚ DPH		2 234,43

SKP: 70.20.12.

5.2. Mimo nájemné bude nájemci refakturovány náklady za spotřebu elektrické energie na základě faktury od SME a to ve výši 30% skutečné spotřeby za objekt.

5.3. Výpočet celkové úhrady za užívání pronajatých prostor :

a) ZA ROK

Nájemné nebytových prostor	1 831,50 Kč
DPH 22%	402,93 Kč
úhrada celkem/rok	2 234,43 Kč

b) ZA ČTVRTLETÍ

Nájemné nebytových prostor	457,88 Kč
DPH 22%	100,73 Kč
úhrada celkem/čtvrtletí	558,61 Kč

5.4. Úhradu za užívání pronajatých prostor je nájemce povinen platit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách ve výši dle bodu 5.3. písm b) této smlouvy, a to v termínech a na účet pronajímatele uvedených ve splátkových kalendářích k tomu účelu každoročně vystavovaných pronajímatelem. Poprvé bude nájemce takto platit podle splátkového kalendáře na rok 2004.

5.5. Pro případ prodlení s platbami podle této smlouvy, sjednává se smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pokud nájemce neuhradí dvě po sobě jdoucí úhrady nájemného a služeb řádně a včas, bude tato skutečnost posuzována jako závažné porušení této nájemní smlouvy.

5.6. Pronajímatel je oprávněn, každoročně jednostranně zvyšovat nájemné o procento míry roční inflace předchozího roku, jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce zpraven písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce 1. pololetí kalendářního roku, ve kterém došlo k zveřejnění. Při nedodržení tohoto termínu ztrácí pronajímatel pro ten rok na zvýšení nájmu nárok a může tak opět učinit až v roce následujícím. Nová výše nájemného platí vždy od 1.1. kalendářního roku.

Rozdíl mezi již zaplaceným nájemným (za 1. čtvrtletí, případně za 2. čtvrtletí) a zvýšeným nájemným, nájemce doplatí se splátkou nájemného za 3. čtvrtletí toho kalendářního roku, kterého se zvýšení týká, nejpozději však se splátkou nájemného za 4. čtvrtletí. Poprvé v roce 2005 podle míry roční inflace roku 2004.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory, ve stavu v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, mu plně vyhovují k sjednanému účelu nájmu, neboť je užívá již od roku 1992 na základě dříve uzavřených smluv nebo v době existence společného podniku. Nájemce potvrzuje, že je tak splněna povinnost pronajímatele, prostory předat ve stavu schopném dohodnutému účelu užívání. O předání již nebude sepsován nový záznam.

6.2. Nájemce v pronajatých prostorech přímo zodpovídá za dodržování všech obecně platných předpisů na ochranu životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými, BOZP a zejména za dodržování

protipožárních předpisů, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a vrátí zpět pronajímateli. Na svůj náklad je vybaví předepsanou hasební technikou. Na svůj náklad bude rovněž zabezpečovat všechny obecně platnými předpisy předepsané pravidelné revize a zkoušky, a to jak hasební techniky, tak užívaných zařízení v pronajatých prostorách.

Za porušení těchto předpisů zodpovídá přímo nájemce, stejně jako za zaplacení případných sankcí orgánů, které vykonávají státní protipožární dozor nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních zde uvedených povinností, pokud se budou týkat pronajatých prostor a pronajatých věcí.

6.3. Nájemce zodpovídá za to, že on sám a jeho zaměstnanci budou dbát na udržování pořádku v pronajatých prostorách, že si bude (budou) počínat tak, aby nedošlo ke žádné škodě na majetku pronajímatele. Pokud přesto ke škodě na majetku pronajímatele nebo třetích osob dojde, je nájemce povinen uvést vlastním nákladem poškozené věci do původního stavu, nebo pokud to bude možné, škodu v plné výši nahradit.

6.4. Nájemce má zakázán vstup do ostatních částí objektu, mimo prostory pronajaté se vstupním schodištěm a chodbou do suterénu budovy.

6.5. Nájemce je povinen, po celou dobu užívání, provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy nebytových prostor budou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem použijí analogicky *nařízení vlády č. 258/1995 Sb.*, avšak s tím, že částku Kč 300,-, uvedenou v jeho § 5 odst. 5 smluvně zvyšují na Kč [redacted],--.

6.6. Nájemce není oprávněn, bez písemného souhlasu pronajímatele, dát pronajaté prostory, či jejich část do podnájmu jiné osobě nebo je užívat k jinému účelu, než bylo sjednáno a než byly prostory stavebně určeny. V případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši ročního nájemného za nebytové prostory dle odst. 5.1 této smlouvy.

6.7. Pronajímatel má právo, po dohodě s nájemcem, provádět kontrolu užívání pronajatých prostor. Nájemce je povinen umožnit provedení úprav, oprav a revizí, které má provádět pronajímatel nebo které se pronajímatel sám rozhodne provést.

6.8. Nájemce se zavazuje, že si vlastním nákladem pořídí kontejnerovou nádobu na odvoz komunálního odpadu, kterou bude užívat pro vlastní potřebu a bude hradit náklady svozu na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem služby. Pronajímatel souhlasí s tím, aby kontejnerová nádoba nájemce byla umístěna na stejném místě jako kontejnerové nádoby pronajímatele, nebo na jiném pronajímatelem určeném místě.

6.9. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy. Pokud tak přesto učiní, je povinen uvést vše v předešlý stav a pokud to nebude možné, je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši ročního nájemného za každou stavební či jinou úpravu provedenou bez souhlasu pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není omezeno právo pronajímatele na náhradu škody.

6.10. Nájemce je oprávněn označit 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 na budově bude s pronajímatelem předem dohodnuto a nájemcem respektováno.

6.11. V případě stavebních nebo konstrukčních úprav a změn objektu, které se dotknou pronajatých nebytových prostor má pronajímatel povinnost předem písemně informovat nájemce.

6.12. Bez předchozího oznámení nájemci a bez doprovodu některého z jeho zaměstnanců, pronajímatel (jeho zaměstnanci) má právo vstupu do pronajatých nebytových prostor pouze z těchto důvodů:

- havárie,
- bezprostředně hrozící škody na majetku,
- ohrožení zdraví a života lidí.

- ♦ podezření z vniknutí neoprávněné osoby.

Každý takovýto mimořádný vstup do pronajatých prostor pronajímatel neprodleně oznámí nájemci. Z jiných než z těchto důvodů může pronajímatel vstupovat do pronajatých prostor pouze po předchozím oznámení nájemci a za doprovodu jím určené osoby.

6.13. Úklid manipulačního dvora, chodníků před budovou (pouze vchody užívané zaměstnanci České pošty, s.p.) zajišťuje pronajímatel na svůj náklad.

6.14. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení za dobu nájmu, pokud nebude později dohodnuto jinak.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

7.1. Smlouva je uzavřena dnem podpisu zástupci obou smluvních stran a tímto dnem také nabývá účinnosti. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno z nich. V den, kdy tato smlouva nabude účinnosti zároveň končí účinnost nájemní smlouvy ze dne 10.1.2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.2.2002 a dodatku č. 2 ze dne 21.1.2003 a dodatku č.3 ze dne 8.12.2003. V platnosti nadále zůstává dohoda o odepisování technického zhodnocení pronajatých prostor z roku 2001, podle které pronajímatel souhlasil s provedením technického zhodnocení pronajatého majetku a v souladu s ust. § 28 odst.3 zákona ČNR č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, si nájemce odepisuje náklady vložené do technického zhodnocení pronajatých prostor.

7.2. Nájem zaniká:

- zánikem předmětu nájmu, tj. zničením objektu nebo té jeho části, ve které se nachází předmět nájmu;
- v případě, že pronajímateli bude odejmuto právo hospodařit s objektem,
- 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 o vstup do likvidace bude zveřejněno v Obchodním věstníku.

7.3. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku. V obecných náležitostech pak obchodním zákoníkem.

7.4. Každá ze smluvních stran je povinna zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech z činnosti druhé smluvní strany, o kterých se dozví v rámci plnění podle této smlouvy, zejména pak co se týče zabezpečení objektu. Obě smluvní strany se zavazují s touto povinností seznámit vlastní zaměstnance, kteří pracují v budově nebo se budou podílet na plněních podle této smlouvy.

7.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran. O této skutečnosti je povinna informovat příslušná smluvní strana druhou alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti nese převádějící odpovědnost za případně vzniklou škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

7.6. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit toliko po dohodě smluvních stran ve formě písemných číslovaných dodatků, avšak s výjimkou změny nájemného dle odst. 5.6. této smlouvy, kterou je pronajímatel oprávněn provést jednostranně za podmínek tam uvedených.

7.7. Přílohy smlouvy: č.1 půdorysný plán se zákresem pronajatých prostor – 1.NP

Cep G.

2004-03-22 Ak

7.8. Zástupci obou smluvních stran shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečeli a že souhlasí s celým jejím obsahem. Autentičnost této smlouvy potvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

Ve Frýdku-Místku, dne : 17.3.2004

V, dne :

Za Českou poštu, s.p.:

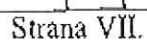
Za ČESKÝ TELECOM, a.s.:


Ing. Libuše Bajerková,
ředitelka České pošty, s.p.
Obvod Frýdek-Místek


Ing. Bronislav Stiskálek,
manažer pro nemovitosti Morava

 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**
OBVOD FRÝDEK-MÍSTEK
Sadová 2379
738 01 Frýdek-Místek

ČESKÝ
TELECOM 1700
ČESKÝ TELECOM, a.s.
Nemovitosti
PRAHA 3
OLŠANSKÁ 55/5
PSČ 130 34



2004-02-26/10