

Smlouva o nájmu prostor
vedená u pronajímatele pod č. 7100002682

Smluvní strany:**Československá obchodní banka, a. s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B. XXXVI, vložka 46 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

zastoupena:

Ing. Zorou Kříčkovou, výkonnou ředitelkou Facilities management, na základě pověření a

Ing. Lukášem Cermanem, výkonným manažerem útvaru FAM Development, na základě pověření

IČ: 00001350

DIČ: CZ699000761

bankovní spojení, č.ú.: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Česká pošta, s.p.

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565 se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

korespondenční adresa: Ortenovo náměstí 542/16, PČ PH – Tým/2,170 24 Praha 7

zastoupený: Ing. Richardem Jolovem, pověřeným řízením divize finance

IČ: 47114983

DIČ: CZ47114983

č.ú.: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Preambule

Pronajímatel (před nabytím účinností této smlouvy byl v souladu se Smlouvou o podnájmu v pozici nájemce, dále v tomto odstavci jen „**předchozí nájemce**“) a nájemce (před nabytím účinností této smlouvy byl v souladu se Smlouvou o podnájmu v pozici podnájemce, dále v tomto odstavci jen „**předchozí podnájemce**“) spolu dne 1.1.2008 uzavřeli Smlouvu o podnájmu nebytových prostor evidovanou u Nájemce pod číslem 7100000952, ve znění všech dodatků, (dále jen „**podnájemní smlouva**“), na jejímž základě předchozí nájemce podnaljal předchozímu podnájemci prostory nacházející se v budově na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5, a to konkrétně prostory o celkové výměře 70,68 m², nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy a to kancelář číslo 1C332 o výměře 31,19 m² a kancelář číslo 1C333 o výměře 39,49 m² (dále jen „**prostory k podnájmu**“). S ohledem na skutečnost, že ke dni 1.12.2017 byla provedena fúze sloučením dvou subjektů, a to bývalého vlastníka budovy, společnosti Centrum Radlická a.s., IČO 26760401, jakožto předchozího pronajímatele, s předchozím nájemcem, se předchozí nájemce stal právním nástupcem společnosti Centrum Radlická, a.s. a v návaznosti na tuto skutečnost i novým vlastníkem budovy (dále jen „**den změny**“).

Předchozí nájemce a předchozí podnájemce shodně prohlašují, že předchozí podnájemce i po dni změny prostory se souhlasem předchozího nájemce užívá a smluvní strany mají zájem na tom, aby užívací právo předchozího podnájemce bylo nadále sjednáno jako nájemní vztah.

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce hradil pronajímateli za užívání prostor k podnájmu v době od 1.12.2017 do dne nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**přechodné období**“) částky ve výši podnájemného a úhrad za služby, jak byly sjednány v podnájemní smlouvě. Smluvní strany shodně prohlašují, že uhrazené částky považují za vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání prostor k podnájmu nájemcem a že pronajímatel nemá žádné další nároky vyplývající z užívání prostor nájemcem po dobu přechodného období. Pro vyúčtování uhrazených záloh na služby čerpaných v

Smlouva o nájmu prostor
vedená u pronajímatele pod č. 7100002682

Smluvní strany:**Československá obchodní banka, a. s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B. XXXVI, vložka 46 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

zastoupena:

Ing. Zorou Kříčkovou, výkonnou ředitelkou Facilities management, na základě pověření a

Ing. Lukášem Cermanem, výkonným manažerem útvaru FAM Development, na základě pověření

IČ: 00001350

DIČ: CZ699000761

bankovní spojení, č.ú.: 188099507/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s. jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Česká pošta, s.p.

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565 se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

korespondenční adresa: Ortenovo náměstí 542/16, PČ PH – Tým/2,170 24 Praha 7

zastoupený: Ing. Richardem Jolovem, pověřeným řízením divize finance

IČ: 47114983

DIČ: CZ47114983

č.ú.: 102639446/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s. jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Preambule

Pronajímatel (před nabytím účinností této smlouvy byl v souladu se Smlouvou o podnájmu v pozici nájemce, dále v tomto odstavci jen „**předchozí nájemce**“) a nájemce (před nabytím účinností této smlouvy byl v souladu se Smlouvou o podnájmu v pozici podnájemce, dále v tomto odstavci jen „**předchozí podnájemce**“) spolu dne 1.1.2008 uzavřeli Smlouvu o podnájmu nebytových prostor evidovanou u Nájemce pod číslem 7100000952, ve znění všech dodatků, (dále jen „**podnájemní smlouva**“), na jejímž základě předchozí nájemce podnal předchozímu podnájemci prostory nacházející se v budově na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5, a to konkrétně prostory o celkové výměře 70,68 m², nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy a to kancelář číslo 1C332 o výměře 31,19 m² a kancelář číslo 1C333 o výměře 39,49 m² (dále jen „**prostory k podnájmu**“). S ohledem na skutečnost, že ke dni 1.12.2017 byla provedena fúze sloučením dvou subjektů, a to bývalého vlastníka budovy, společnosti Centrum Radlická a.s., IČO 26760401, jakožto předchozího pronajímatele, s předchozím nájemcem, se předchozí nájemce stal právním nástupcem společnosti Centrum Radlická, a.s. a v návaznosti na tuto skutečnost i novým vlastníkem budovy (dále jen „**den změny**“).

Předchozí nájemce a předchozí podnájemce shodně prohlašují, že předchozí podnájemce i po dni změny prostory se souhlasem předchozího nájemce užívá a smluvní strany mají zájem na tom, aby užívací právo předchozího podnájemce bylo nadále sjednáno jako nájemní vztah.

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce hradil pronajímateli za užívání prostor k podnájmu v době od 1.12.2017 do dne nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**přechodné období**“) částky ve výši podnájemného a úhrad za služby, jak byly sjednány v podnájemní smlouvě. Smluvní strany shodně prohlašují, že uhrazené částky považují za vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání prostor k podnájmu nájemcem a že pronajímatel nemá žádné další nároky vyplývající z užívání prostor nájemcem po dobu přechodného období. Pro vyúčtování uhrazených záloh na služby čerpaných v

přechodném období se přiměřeně použijí ustanovení této smlouvy. Tím budou veškerá práva a povinnosti smluvních stran vzniklá z titulu užívání prostor nájemcem podoba přechodného období narovnána.

Smluvní strany proto v souladu s výše uvedeným uzavírají podle zákona č.89/2012, občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 333, obec Praha, část obce Radlice, jež stojí na pozemcích parc. č. 25/7, 60/1, 74/11, 80/3, 80/5, 80/9, 80/19, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 496 pro katastrální území Radlice, adresa budovy Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5 (dále jen „budova“). Výpis z katastru nemovitostí, včetně snímku z katastrální mapy tvoří přílohu číslo 1 této smlouvy.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou prostory o celkové výměře **70,68 m²**, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy, a to kancelář číslo 1C332 o výměře 31,19 m² a kancelář číslo 1C333 o výměře 39,49 m² (dále jen „**prostory**“). Zakreslení prostor, jež jsou předmětem nájmu, v plánu budovy a jejich seznam je uveden v příloze číslo 2 této smlouvy. Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že společné prostory budovy bude spoluužívat s dalšími uživateli či nájemci. Nájemce se zavazuje nebránit tomuto společnému užívání prostor a chovat se tak, aby užíváním společných prostor neznemožňoval či nadměrně neomezoval užívání společných prostor s ostatními uživateli či nájemci. Vůči pronajímateli nájemce plně odpovídá za škody na prostorech v plném rozsahu a společné užívání společných prostor budovy na to nemá vliv, s výjimkou zaviněného poškození předmětu nájmu třetí osobou (v takovém případě odpovídá za škodu na prostorech třetí osoba).
- 2.2 Pronajímatel seznámil před podpisem této smlouvy nájemce se stavem a rozlohou prostor a nájemce výslovně prohlašuje, že je mu dobře znám stav prostor a nemá k nim žádných výhrad.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn k užívání prostor pro účely umístění pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti nájemce uskutečňovaným v prostorách bude zejména 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 včetně doplňkového prodeje zboží obvykle nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven, nebo na základě zákonného pověření resp. zmocnění nájemce jako držitele poštovní licence. Oprávnění k této činnosti v souladu s účelem nájmu uvedeným v tomto článku smlouvy je nájemce povinen na vyžádání předložit pronajímateli.

Čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel předal před zahájením nájemního vztahu prostory na základě předchozího smluvního vztahu.
- 4.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor, a to zejména za účelem kontroly prostor, dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí, pouze za přítomnosti pověřeného zástupce nájemce (vedoucí pobočky), a to na základě předchozího písemného oznámení zaslánoho nájemci alespoň 5 pracovních dní předem na adresu: **Česká pošta, s.p., Ortenovo náměstí 542/16, PČ PH – Tým/2,170 24 Praha 7.**
- 4.3 V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i samostatně a mimo pracovní dobu nájemce. O této skutečnosti bude nájemce ihned informován na telefonním č. 605 225 333

- Dohledové centrum České pošty, s.p., které zajistí přítomnost hmotně odpovědné osoby, bude-li to možné, a zruší poplach a výjezd zásahové skupiny. Při samostatném vstupu je pronajímatel povinen přiměřeným způsobem chránit majetek nájemce. Po samostatném vstupu je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu nájemce písemně informovat o důvodech a průběhu samostatného vstupu.
- 4.4 V případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila. V případě zničení předmětu nájmu, nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zaniká.
- 4.5 Pronajímatel zajišťuje nájemci, prostřednictvím osoby oprávněně ve smyslu zákona 185/2001 Sb., o odpadech, odvoz tříděného odpadu, mimo odpadu nebezpečného. Zajišťované druhy odpadu: 200101 papír, 200139 plast, 200301 zbytkový směsný odpad. V případě, že nájemce nebude ukládat do nádob odpovídající, řádné vytříděný odpad, je pronajímatel oprávněn nájemci tuto službu kdykoliv vypovědět s okamžitou účinností a vymáhat po nájemci případné sankce udělené pronajímateli kontrolními orgány státní správy.
- 4.6 Pronajímatel se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu k předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.
- 4.7 Pronajímatel si vyhrazuje právo zamezit přístup do budovy uvedené v čl. I. této smlouvy či z ní vykázat jakoukoli osobu, která by znamenala důvodnou bezpečnostní hrozbu pro pronajímatele.
- 4.8 Pronajímatel je povinen před převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve které se prostory nachází, informovat nového vlastníka (zájemce) o existenci nájmu, o všech povinnostech pronajímatele a právech nájemce vyplývajících z této smlouvy a prokazatelně jej seznámit s aktuálním zněním této smlouvy.

Čl. V

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je oprávněn doplnit prostor o vlastní vybavení interiérem.
- 5.2 Nájemce se zavazuje při veškeré korespondenci s pronajímatelem týkající se této smlouvy vždy uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 5.3 Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést, a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku. Pokud potřebu oprav neoznámí do deseti kalendářních dnů ode dne zjištění jejího vzniku, má se za to, že se jedná o opravu, kterou provede nájemce vlastním nákladem. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn splnit je na místo nájemce na náklady nájemce.
- 5.4 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor, a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Ostatní údržbu a opravy je povinen zajišťovat na svůj náklad pronajímatel. Jakékoliv škody vzniklé na prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn splnit je na místo nájemce na náklady nájemce ve výši v místě a čase obvyklé.
- 5.5 V případě vzniku škody na prostorách způsobené nájemcem, jeho pracovníky, dodavateli, klienty či návštěvníky je nájemce povinen neprodleně odstranit takovou škodu na své náklady. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn splnit je namísto nájemce na náklady nájemce ve výši v místě a čase obvyklé.

cyk.
ak.

- 5.6 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek umístěný nebo vnesený do prostor. Nájemce je dále povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody způsobené činností nájemce či jeho pracovníků, dodavateli a klienty a být takto pojištěn po celou dobu nájmu a dále pojištění odpovědnosti za škody způsobené jiným osobám. Výše pojistného krytí bude odpovídat běžné výši pro obdobná pojištění. V případě poškození nebo zničení budovy anebo prostor z důvodů na straně nájemce ve smyslu článku V. odst. 5.5 této smlouvy, je nájemce povinen investovat do oprav a obnovení prostor veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události. Tím není dotčena obecná odpovědnost nájemce za škodu podle obecných právních předpisů.
- 5.7 Na základě žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli doklad o existenci pojištění prostor a pojištění odpovědnosti a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojistného makléře toto potvrzující.
- 5.8 Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a pracovně-právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů.
- 5.9 Nájemce je povinen přijmout taková opatření, aby svou činností, např. hlukem, únikem zápachajících látek, apod. neobtěžoval pronajímatele, jeho zaměstnance nebo klienty či další uživatele prostor v budově anebo v jejím okolí. Nájemce akceptuje zákaz kouření v celé budově uvedený v čl. I. této smlouvy.
- 5.10 Další přenechání prostor do užívání třetí osoby ze strany nájemce je možné pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.11 Nájemce je oprávněn s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit a uvést místo jejich umístění v předešlý stav. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn splnit je na místo nájemce na náklady nájemce ve výši v místě a čase obvyklé. Pronajímatel není oprávněn souhlas s umístěním označení bez závažného důvodu odepřít.
- 5.12 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit a uvést ve stav ke dni předání prostor nájemci a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícím opotřebením odpovídajícímu délce nájmu. O předání prostor včetně movitého inventáře bude sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu uhradit plnou výši škody jím způsobené na prostorech v době trvání nájmu nebo vlastním nákladem zajistit její odstranění. V případě, kdy takto nejpozději ke dni skončení nájmu neučiní, není pronajímatel povinen podepsat protokol o převzetí prostor, a to až do doby splnění této povinnosti. Výčet případných škod a nutných oprav a lhůta k jejich provedení budou obsaženy v předávacím protokolu. Pokud uvedená povinnost nájemce odstranit tyto škody a provést opravy nebude splněna ve sjednané lhůtě uvedené v předávacím protokolu, je pronajímatel oprávněn tyto opravy provést sám na náklady nájemce ve výši v místě a čase obvyklé, nájemce je povinen zaplatit pronajímateli navíc smluvní pokutu ve výši Kč 20.000,- a uhradit mu veškerou škodu tím vzniklou ve výši, která smluvní pokutu přesahuje, zejména ušlé nájemné. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí prostory a nepředá je pronajímateli ani do dvou týdnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn je vyklidit na náklad nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor ode dne skončení nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 5.13 Nájemce je oprávněn užívat, avšak nikoliv výhradně, společné prostory v budově, kterými se rozumí zejména chodníky, chodby, schodiště, výtahy, vstupní hala, recepce, jídelna a také prostory střechy dotčené budovy. Pronajímatel má po dobu nájmu právo výhradního rozhodování o těchto společných prostorech a může kdykoli v průběhu doby nájmu tyto společné prostory omezit nebo učinit jiné změny v užívání těchto prostor. Nájemce je povinen nijak neblokovat či neznečišťovat společné prostory a dále je povinen ponechat zmíněné prostory bez jakýchkoli překážek vytvořených nájemcem nebo vzniklých na základě povolení nájemce nebo které jsou výsledkem činnosti nájemce. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vykázat jakoukoli osobu ze společných prostor, pokud se tam osoba chová nevhodně. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn splnit je na místo nájemce na náklady nájemce ve výši v místě a čase obvyklé.

- 5.14 Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách nabízet či propagovat služby nebo produkty týkající se finančních služeb za jiných podmínek, než které stanoví čl. 12 „*Smlouvy o zajišťování služeb*“, kterou dne 28. 6. 2017 uzavřel Nájemce s Pronajímatelem a dalšími Finančními partnery (jak je tento pojem definován v uvedené smlouvě).
- 5.15 Nájemce se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění, zejména dodržovat § 16 tohoto zákona - povinnosti původců odpadu. Nájemce je povinen ukládat do sběrných nádob vytříděný odpad odpovídající jejich značení, bez nebezpečných složek a zajistit si na vlastní náklady likvidaci odlišných a nebezpečných druhů odpadu včetně řádné likvidace zdravotnického, hygienicky či jinak závadného nebo nebezpečného odpadu vzniklého v souvislosti s činností nájemce v prostorách, a to v souladu s platnými právními předpisy, přičemž k této povinnosti je nájemce povinen zavázat i případného dalšího nájemce či podnájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci prostor na umístění odpadních nádob na odpad uvedený v předchozí větě a poskytnout nezbytnou součinnost při odvozu tohoto odpadu oprávněnou osobou.
- 5.16 Pronajímatel má zaveden systém environmentálního a energetického managementu podle norem ISO 14001 a ISO 50001 a své závazky v této oblasti deklaroval v Environmentální politice a Energetické politice, které jsou dostupné na <https://www.csob.cz/portal/o-csob/dulezite-dokumenty/politiky-csob>
Nájemce, v rámci této nájemní smlouvy, se zavazuje, že bude dbát požadavku na minimalizaci dopadů na životní prostředí ze své činnosti, především předcházením vzniku odpadů, jejich důslednému třídění v návaznosti na legislativní požadavky, šetrný přístup ke spotřebě energie, a přednostní používání chemických látek nezatežující životní prostředí.

Čl. VI

Nájemné za prostory

- 6.1 Nájemné za prostory [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dále jen „nájemné“) tj. za 70,68 m² prostor činí [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] čtvrtletní nájemné tedy činí [REDAKCE] [REDAKCE]. K nájemnému nebude účtována DPH, v případě změny obecně závazných předpisů a povinnosti DPH účtovat, bude přičtena DPH v zákonné výši.
- 6.2 Úhrada nájemného bude prováděna čtvrtletně bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele, a to vždy na základě faktury – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem prvního pracovního dne kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno, se splatností 14 dní, přičemž se pronajímatel zavazuje, že daňový doklad bude doručen nájemci na adresu pro zaslání daňových dokladů alespoň deset dní před datem jeho splatnosti. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.
- 6.3 Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nájemné bude, počínaje 1.4.2019, a poté každým 1.4. po celou dobu nájemního vztahu každoročně upravováno o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu změn cen nájemného prostor při pronájmu vlastních nemovitostí – kód 682 za předcházející kalendářní rok, který každoročně publikuje Český statistický úřad. Kolísání směrem dolů nezpůsobuje žádné změny nájemného. Nové nájemné tvoří výchozí bázi pro případné počítání dalších změn plateb nájemného dle této nájemní smlouvy. Pokud by tento index již nebyl zveřejňován, bude platit ten index, který tomuto indexu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven znalcem závazně pro obě strany podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu.
- 6.4 Úprava nájemného se provádí od 1.4. daného roku a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné zaplatit v nejbližším termínu splatnosti nájemného.
- 6.5 Nájemné se považuje za řádně zaplacené, bude-li připsáno na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti nájemného zaplatí pronajímateli za každý den prodlení zákonný úrok z prodlení.

Čl. VII

Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby:
teplo a TUV, elektrickou energii, vodné a stočné, úklid a likvidaci odpadu, údržbu, ostrahu

objektu (včetně bezpečnosti – EPS, EZS), údržbu, energie a ostrahu objektu poměrně v rámci společných prostor (dále jen „služby“).

Za poskytování služeb pronajímatelem je sjednána čtvrtletní záloha za:

- teplo a TUV ve výši [redacted] DPH v zákonné výši
- elektrickou energii ve výši [redacted] včetně DPH v zákonné výši
- Celkem činí čtvrtletní záloha za služby: [redacted] včetně DPH v zákonné výši.**

Za poskytování služeb pronajímatelem je sjednán čtvrtletní paušál za:

- vodné a stočné ve výši [redacted] DPH v zákonné výši
- úklid a likvidaci odpadu ve výši [redacted] DPH v zákonné výši
- údržba ve výši [redacted] + DPH v zákonné výši
- ostraha ve výši [redacted] + DPH v zákonné výši
- údržba, energie a ostraha společných prostor ve výši [redacted] DPH v zákonné výši
- Celkem činí čtvrtletní paušál za [redacted] + DPH v zákonné výši.**

Čtvrtletní platba za služby stanovené jako zálohová platba bude uhrazena na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení zálohové faktury. Do 15 dnů od data přijetí platby je pronajímatel povinen vystavit nájemci daňový doklad na přijatou platbu.

Čtvrtletní platby za služby, které jsou stanoveny jako paušální platby, jsou splatné převodem na účet pronajímatele v termínech splatnosti nájemného na základě samostatného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení daňového dokladu. Daňový doklad musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty v platném znění. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, vyhrazuje si nájemce právo vrátit daňový doklad bez úhrady pronajímateli k doplnění. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Veškeré daňové doklady vystavené na základě této smlouvy je pronajímatel povinen zaslat nájemci nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu pro zaslání daňových dokladů: **Česká pošta, s.p., skenovací centrum. Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.**

- 7.2 Vyúčtování elektrické energie proti zaplacené záloze provede pronajímatel na základě vlastního měření jednou ročně, vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele služby. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí jedna nebo druhá smluvní strana na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data jeho vystavení.
- 7.3 Vyúčtování tepla a TUV proti zaplacené záloze včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH provede pronajímatel na základě poměru plochy předmětu nájmu uvedené v článku II. smlouvy k celkové plošné výměře budovy, která činí 59.222 m² a to jednou ročně, vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele služby. Poměr činí 0,12%, přeplatek či nedoplatek uhradí jedna nebo druhá smluvní strana na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti 14 dnů od data jeho vystavení.
- 7.4 Vodné a stočné bude nájemcem hrazeno paušální částkou, která byla stanovena za použití vyhlášky č. 274/2001 Sb. čtvrtletně podle počtu osob a je součástí paušální platby uvedené v odstavci 7.1 tohoto článku této smlouvy. Směrné číslo spotřeby vody na jednu osobu nájemce je 14 m³/rok. Počet osob je pět. Nájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit pronajímateli změnu v počtu osob dlouhodobě se zdržujících v předmětu nájmu.
- 7.5 Likvidaci odpadu, mimo kategorie odpadu uvedené v čl. IV, odstavci 4.4 této smlouvy si zajistí nájemce na vlastní náklady.
- 7.6 Nájemce je oprávněn užívat telefonní přístroj a telefonní linky, které mu budou přiděleny v průběhu nájmu. Cenu za uskutečněné telefonické hovory bude hradit nájemce podle skutečností na základě tarifikačního zařízení pronajímatele a cen dodavatele služby. Nájemce nebude hradit platby za hovory uskutečněné v rámci vnitrobankovní sítě pronajímatele. Platba bude vždy zpětně za kalendářní měsíc na základě faktury - daňového dokladu – splatného do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury nájemci. Seznamy uskutečněných hovorů ze stanic budou

- pronajímatelem poskytovány spolu s vyúčtováním telefonních poplatků. Nájemce může reklamovat poplatky za hovory neuskutečněné z daných linek.
- 7.7 Nájemce je povinen akceptovat případnou změnu sjednaných paušálů na ceny služeb maximálně 1x ročně, a to v závislosti na změnách cen stanovených jejich dodavatelem a skutečné výši nájemcem zkonsumovaných služeb. Pronajímátel je povinen předat nájemci informaci o změně a kopie podkladů dodavatelů služeb 30 dní před změnou paušálů nebo záloh na ceny služeb, bez závazku smluvních stran uzavřít dodatek k této smlouvě. Výši paušálních plateb nelze měnit zpětně.
- 7.8 Zálohové a paušální platby za služby se považují za řádně zaplacené, budou-li připsány na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti cen služeb zaplatí pronajímátele za každý den prodlení zákonný úrok z prodlení.
- 7.9 Zajišťování služby ostraha pronajímatelem nájemci zahrnuje kontroly, servis, opravy a revize instalovaných (ke dni počátku nájmu) bezpečnostních technologií (EPS a SHZ, ER, EZS, ACC, CCTV) v budově mimo prostory, výkon fyzické ostrahy v budově (recepční, turniketová, pochůzková, garážová a velínová služba) a objektovou službu PO a BOZP. Nájemce je povinen poskytnout příslušnou součinnost k provádění uvedených činností pronajímatele.
- 7.10 Pronajímátel zajistí vydání přístupových karet do objektu, které budou předány na základě samostatného předávacího protokolu včetně umožnění využívat stravovací služby budovy.
- 7.11 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

Čl. VIII

Stavební úpravy

- 8.1 Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.2 Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést prostory do původního stavu, včetně odstranění veškerých úprav nájemcem provedených se souhlasem nebo i bez souhlasu (při porušení povinnosti dle předchozího odstavce) pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů ani náhrad za provedené úpravy či zhodnocení budovy. Při skončení nájmu vymaluje nájemce prostor na bílou barvu, nebude-li výslovně ze strany pronajímatele odsouhlaseno jinak.

Čl. IX

Doba nájmu

- 9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to s účinností ■■■■■■
- 9.2 Strany mohou dát výpověď bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 9.3 Pronajímátel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu též v případě, že
- (a) je nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na úhradu služeb spojených s nájmem po dobu delší než 15 dnů a neprovede nápravu ani přes písemnou upomínku pronajímatele v dodatečné lhůtě, která nebude kratší než 15 pracovních dnů;
- (b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti podle této smlouvy nebo právních předpisů, kdy v důsledku takového porušení nastala škoda nebo hrozí pronajímátele nebo třetí osobě vznik škody, a neprovede nápravu ani přes písemnou upomínku pronajímatele v dodatečné lhůtě, která nebude kratší než 30 pracovních dnů;
- (c) nájemce hrubě porušuje své povinnosti podle této smlouvy nebo právních předpisů, a neprovede nápravu ani přes písemnou upomínku pronajímatele v dodatečné lhůtě, která nebude kratší než 5 pracovních dnů.
- Na základě výpovědi z těchto důvodů smlouva skončí sedmým pracovním dnem po doručení výpovědi nájemci.
- 9.4 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu též v případě, že
- (a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou prostory určeny;
- (b) prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny, a pronajímátel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- (c) pronajímátel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

Na základě výpovědi z těchto důvodů smlouva skončí sedmým pracovním dnem po doručení výpovědi pronajímateli.

Čl. X

Doručování

- 10.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně.
- 10.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně prostřednictvím doporučeného dopisu za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu pro doručování.

Čl. XI

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 11.1 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
- 11.3 Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou nájemci, a to i po skončení této nájemní smlouvy.
- 11.4 Podpisem této smlouvy pronajímatel bere na vědomí, že nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje pronajímatele uvedené v této smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této smlouvy nájemci předává. Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne od 25. 5. 2018 v aktuální verzi dokumentu *Informace o zpracování osobních údajů* dostupném na webových stránkách nájemce www.ceskaposta.cz
- 11.5 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 (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním smlouvy či budoucích dohod ve smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje zveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření nájemce s majetkem České

