

Nájemní smlouva uzavřená dle Zákona č. 116/1990 Sb.

I. Smluvní strany

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

Česká pošta, s.p., odštěpný závod Severní Morava
Poštovní 1368, 728 60 Ostrava 1
IČO : 47114983
DIČ: 003-47114983

zástupce: Ing. Petr Durčák, ředitel provozně technické jednotky Obvod Opava
provozní ředitelství: Masarykova 22, 746 74 Opava (též adresa pro [redacted])
[redacted] [redacted] [redacted]

Bankovní spojení: [redacted] - [redacted] [redacted] [redacted]

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

a

ČESKÝ TELECOM, a.s.

se sídlem: Praha 3, Olšanská 55/5, PSČ 130 34
zastoupená: Ing. Bronislavem Stiskálkem, manažerem pro nemovitosti Morava, na základě pověření představenstva
IČ: 601 93 336
DIČ: 003-601 93 336

Bankovní spojení: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Společnost je vedená v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 2322
(dále jen nájemce)

II. Úvodní ustanovení

Pronajímateli přísluší právo hospodařit s budovou č.p. 341 na ulici Na Spojce v Komárově, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, KP Opava, na listu vlastnictví LV č. 678, vedeného pro katastrální území Komárov u Opavy, obec a okres Opava (dále jen „objekt“).

Nájemce v tomto objektu od 1. 1. 2001 užívá dále uvedené nebytové prostory, a to na základě „Nájemní smlouvy“, uzavřené dne 21. 12. 2000, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 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.;

M. D.
[redacted]

III. Předmět smlouvy

3.1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává do užívání nájemci nebytové prostory v přízemí objektu o celkové výměře 33,34 m², které budou nájemcem využívány za účelem provozu digitální ústředny. Pronajaté prostory jsou vyznačeny zeleně na půdorysném plánu přízemí, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí a jsou rozděleny na tyto místnosti:

Přízemí

Označení místnosti	Výměra (m ²)
Baterkárna	10,35
Chodba	3,45
Ústředna	15,6
Umývárna	2,5
WC	1,44
CELKEM	33,34

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 neurčitou s účinností od 1. 4. 2004.

4.2. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez udání důvodů. Výpovědní doba je 6 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 listku 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 :

Označení místnosti	Výměra (m ²)	Kč/1m ² /rok	22% DPH (Kč)	Celkem Kč / rok včetně DPH
Baterkárna	10,35	165,-	36,30	2 083,45
Chodba	3,45	96,-	21,12	404,60
Ústředna	15,60	190,-	41,80	3 616,08
Umývárna	2,5	96,-	21,12	292,00
WC	1,44	96,-	21,12	168,65
CELKEM DPH				
CELKEM NÁJEMNÉ VČETNÉ DPH				6 564,78

SKP:70.20.12

5.2. Na dodávku el. energie má nájemce uzavřenu vlastní smlouvu s dodavatelem. Vodné a stočné nebude nájemci účtováno, nájemce v současné době nemá v objektu žádný odběr.

5.3. Výpočet celkové úhrady za užívání pronajatých prostor:

a) ZA ROK

Nájemné nebyt prostory..... 5 380,96 Kč
DPH 22% 1 183,82 Kč

úhrada celkem/rok 6 564,78 Kč

b) ZA ČTVRTLETÍ

Nájemné 1 345,24 Kč
DPH 22% 295,95 Kč

úhrada celkem/čtvrtletí 1 641,19 Kč

5.4. Úhradu za užívání pronajatých prostor je nájemce povinen platit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách bankovním převodem na účet pronajímatele 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. Nájemné je splatné vždy k 5. dni prvního měsíce daného čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je shodné s uvedeným datem splatnosti.

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.

Při prodlení delším než **30 dnů**, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět se zkrácenou výpovědní dobou 1 měsíc. Pro doručení také této výpovědi platí ujednání obsažené v odst.4.2 této smlouvy. Nájemce je pak povinen pronajaté prostory vyklidit a předat je zpět pronajímateli nejpozději poslední den výpovědní doby. Pokud tak neučiní, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1/12 ročního nájemného sjednaného v odst. 5.1 této smlouvy za každý započatý měsíc prodlení nájemce s předáním pronajatých prostor.

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 2001 na základě dříve uzavřených smluv. Nájemce potvrzuje, že je tak splněna povinnost pronajímatele, prostory předat ve stavu schopném dohodnutému účelu užívání. O předání již nebude sepisován nový záznam.

6.2. Nájemce v pronajatých prostorech přímo zodpovídá za dodržování všech 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 vybavit 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 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 1000,-

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Nájemce si v případě potřeby vlastním nákladem pořídí kontejnerovou nádobu na odvoz 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.

6.8. Nájemce se zavazuje provádět veškeré stavební úpravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud stavebními úpravami dojde k technickému zhodnocení pronajatého majetku,

souhlasí pronajímatel s tím, že odepisování hmotného majetku bude ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3) zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění prováděno nájemcem, a to do výše vynaložených nákladů.

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 Kč 10 000,- 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 podmínek, 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 na tel. čísle 800 130 027 (dohledové centrum nájemce). 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 společných prostor, hlavního schodiště, průjezdu, manipulačního dvora, prosklených výkladů, chodníků před budovou 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 nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2004. Je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce dvě. **V den, kdy tato smlouva nabude účinnosti zároveň končí účinnost Nájemní smlouvy uzavřené dne 21. 12. 2000 ve znění Dodatku č. 1.**

7.2. Nájem zaniká:

- zánikem předmětu nájmu, t.j. 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.

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:


Půdorysný plánek přízemí

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

V Opavě dne: 18-03-2007
Za pronajímatele
Česká pošta, s.p.
 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**
OBVOD OPAVA
Masarykova 22
746 74 Opava 1
-2-

Ing. Durčák Petr, ředitel
České pošty, s.p.
Obvodu Opava

V Brně dne: 24-03-2007
Za nájemce
ČESKÝ TELECOM, a.s.:
 **ČESKÝ TELECOM** 1706
ČESKÝ TELECOM, a.s.
Nemovitost
PRAHA 3
OLŠANSKÁ 66/6
PSČ 130 94


Ing. Bronislav Stiskálek
manažer pro nemovitosti Morava

10-9