

0606/9/NÁJEM/2005

## 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: CZ47114983

zástupce:

provozní ředitelství:

Ing. Jaroslav Navrátil, ředitel provozně technické jednotky Obvod Olomouc  
Česká pošta, s.p., Obvod Olomouc, Horní nám. 27, 772 99 Olomouc  
( též adresa pro doručování)

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

## ČESKÝ TELECOM, a.s.

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

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2322  
zastoupena na základě pověření představenstva Mgr. Tomášem Kamarádem,  
ředitelem pro nákup a centrální služby

(dále jen nájemce)

## II. Úvodní ustanovení

Pronajímateli přísluší právo hospodařit s majetkem ve vlastnictví České republiky, mimo jiné s objektem - budovou č.p. 118 na pozemku par. č. 247 zast. plocha o výměře 467 m<sup>2</sup>, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu v Olomouci na listu vlastnictví LV č. 3279 katastrálního území Šternberk obce Šternberk, (dále jen „objekt“). List vlastnictví je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce v tomto objektu od 12.6.1995 užívá dále uvedené nebytové prostory, a to na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené dne 20.8.2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.9.2002 a dodatku č. 2 ze dne 29.6.2004.

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. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a dle ust. § 721 a násl. obč. zák. v platném znění:

### III. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává do užívání nájemci nebytové prostory v I. a II. nadzemním podlaží (dále jen NP) a společné prostory objektu o celkové výměře **194,53 m<sup>2</sup>**, které budou nájemcem využívány za účelem **provozování telefonní ústředny**. Pronajaté prostory jsou vyznačeny červeně na půdorysném plánu I. a II. NP objektu, který je přílohou č.2 a nedílnou součástí této smlouvy.

Prostory přenechané do užívání:

#### I.NP

| Číslo         | Označení místnosti | Výměra (m2)  |
|---------------|--------------------|--------------|
| 1.22          | kancelář           | 9,90         |
| 1.23          | kancelář           | 8,40         |
| 1.24          | kancelář           | 9,75         |
| <b>CELKEM</b> |                    | <b>28,05</b> |

#### II.NP

| Číslo         | Označení místnosti | Výměra (m2)   |
|---------------|--------------------|---------------|
| 2.09          | pedsíň             | 3,29          |
| 2.10          | WC muži            | 1,49          |
| 2.11          | WC muži            | 1,49          |
| 2.13          | úkl. komora        | 1,56          |
| 2.16          | kancelář           | 89,60         |
| 2.17          | kancelář           | 19,22         |
| 2.18          | kancelář           | 40,95         |
| 2.19          | kancelář           | 8,88          |
| <b>CELKEM</b> |                    | <b>166,48</b> |

S užíváním pronajatých nebytových prostor má nájemce oprávnění užívat společné prostory.

- 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 od **1.3.2005** na dobu **5 let**.

- 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 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 nepřevezme 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<br>(m <sup>2</sup> ) | Kč/m <sup>2</sup> /rok | Celkem Kč / rok bez<br>DPH |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------|
|                               | kanceláře          | 186,70                      | 207,00                 | 38 646,90                  |
|                               | ostatní prostory   | 7,83                        | 96,00                  | 751,70                     |
| <b>CELKEM NÁJEMNÉ BEZ DPH</b> |                    |                             |                        | <b>39 398,60</b>           |

K nájemnému bude dle platné legislativy připočtena příslušná sazba DPH.

- 5.2. Mimo nájemné uvedené v odst. 5.1. je nájemce povinen hradit veškeré vlastní provozní náklady. Výjimkou je teplo, vodné a stočné, které jsou zajišťovány pronajímatelem, prostřednictvím jeho dodavatelů a je účtováno paušální částkou.

| Služba - paušál      | Kč za rok bez DPH | Kč za čtvrtletí bez DPH |
|----------------------|-------------------|-------------------------|
| vodné a stočné       | 2 000,-           | 500,-                   |
| teplo                | 5 000,-           | 1 250,-                 |
| <b>Celkem služby</b> | <b>7 000,-</b>    | <b>1 750,-</b>          |

K paušální úhradě bude dle platné legislativy připočtena příslušná sazba DPH.

- 5.3. Výpočet celkové úhrady za užívání pronajatých prostor:

#### a) ZA ROK

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Nájemné nebyt. prostory  | 39 398,60 Kč |
| Paušál za vodné a stočné | 2 000,00 Kč  |
| Paušál za teplo          | 5 000,00 Kč  |

**úhrada celkem/rok bez DPH 46 398,60 Kč**

#### b) ZA ČTVRTLETÍ

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nájemné nebyt. prostory  | 9 849,70 Kč |
| Paušál za vodné a stočné | 500,00 Kč   |
| Paušál za teplo          | 1 250,00 Kč |

**úhrada celkem/čtvrtletí bez DPH 11 599,70 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 včetně příslušné výše DPH, a to v termínech uvedených ve splátkových kalendářích k tomu účelu každoročně vystavovaných pronajímatelem. Nájemné je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v označení smluvních stran. Poprvé bude nájemce takto platit podle splátkového kalendáře na rok 2005. Platba bude hrazena vždy do 25. dne 1. měsíce příslušného čtvrtletí.

5.5. [REDAKCE]

Pokud nájemce při prodlení delším než 30 dnů neuhradí dlužnou částku ani na základě písemného upozornění pronajímatele, 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 neučini, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1/2 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. daného 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 2006 podle míry roční inflace roku 2005.

5.7. Vzhledem k tomu, že nájemce užívá nebytové prostory v rozsahu dle této smlouvy již od 1.7.2004, smluvní strany se dohodly, že nedoplatek, který vznikl nájemci na nájemném za období od 1.7.2004 do 28.2.2005 ve výši 2 345,70 Kč, zasle nájemce na shora uvedený účet pronajímatele do 20-ti kalendářních dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.

## 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 1995 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 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 k 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 nebude možné, škodu v plné výši nahradit.
- 6.4. Nájemce má zakázán vstup do ostatních částí objektu, mimo prostory pronajaté. Rovněž má zapovězeno přijímat návštěvy na pracovišti. Nájemce zodpovídá za to, že tak nebudou činit ani jeho zaměstnanci. V případě opakovaného porušení tohoto ujednání ze strany nájemce nebo jeho zaměstnanců, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Opakovaným porušením je myšleno již porušení druhé.
- 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 2 000,- Kč.
- 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. 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.
- 6.8. 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 10 000 Kč za každou stavební či jinou úpravu provedenou bez souhlasu pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není omezeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 6.9. 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.
- 6.10. 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. V ostatních případech, 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 takový 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.

6.11. Úklid schodiště a chodeb bude nájemce provádět každé pondělí, středu a pátek na svůj náklad. V ostatních dnech bude úklid těchto prostor zajišťovat pronajímatel na svůj náklad. Úklid ostatních pronajatých prostor zajišťuje nájemce na svůj náklad.

6.12. 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 a nabývá platnosti dnem podpisu zástupců obou smluvních stran. Účinností nabývá dnem 1.7.2004. Smlouva 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 uzavřené dne 20.8.2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.9.2002 a dodatku č. 2 ze dne 29.6.2004.**

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. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a občanského zákoníku v platném znění.

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. Vzhledem ke specifické činnosti, kterou nájemce provozuje v najatých prostorách a podmínkách, jež má předepsány ke své činnosti, nájemce určuje pro případ **mimořádných událostí** v předmětných nebytových prostorách ...**telefon: 800 130 027...**, jako osobu pověřenou k jejich operativnímu řešení.

- 7.6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran. O této skutečnosti je povinná informovat příslušná smluvní strana druhou alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti nese převádějící smluvní strana odpovědnost za případně vzniklou škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikly.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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 Olomouci dne: 24. 2. 2005  
Za Českou poštu, s.p.:

V Praze dne: 13. 05. 2005  
Za ČESKÝ TELECOM, a.s.:

 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**

OBVOD OLOMOUČ

772 99 Olomouc

13

Ing. Jaroslav Navrátil  
ředitel České pošty, s.p.  
PTJ Obvod Olomouc



Mgr. Tomáš Kamarád  
ředitel pro nákup a centrální služby

**ČESKÝ  
TELECOM**  
1261

**ČESKÝ TELECOM, a.s.**  
Olšanská 56/5  
130 34 Praha 3









