

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**  
**č. 953 / 2020**  
**uzavřená podle § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník**

**I. Smluvní strany**

**Pronajímatel:** Povodí Ohře, státní podnik  
Bezručova 4219, 430 03 Chomutov  
Zastoupený Ing. Zbyňkem Folkem, generálním ředitelem  
ve věcech smluvních Ing. Radkem Jelínkem, ekonomickým ředitelem  
IČO: 70889988  
DIČ: CZ70889988  
Bankovní spojení:  
Povodí Ohře, státní podnik je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu  
v Ústí nad Labem v oddílu A, vložka č. 13052  
( dále jen „ pronajímatel “)

**a**

**Nájemce:** GEOTIS, spol. s r.o.  
Wolkerova 891, 430 01 Chomutov  
Zastoupená : Ing. Josefem Koblasou - jednatelem  
IČO : 254 26 061  
DIČ : CZ25426061  
Bankovní spojení :  
Zapsán v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C,  
vložka 17717  
( dále jen „ nájemce “ ).

**II. Úvodní ustanovení**

Povodí Ohře, státní podnik, má právo hospodařit s majetkem státu, mezi který patří i pozemek p.č. 4073/11 jehož součástí je jiná stavba, v obci Chomutov , katastrální území Chomutov I., ul. Spořická 4949.

**III. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání :
- |                   |      |          |                              |
|-------------------|------|----------|------------------------------|
| - Provozní budova | 1.07 | kancelář | o ploše 41,90 m <sup>2</sup> |
|                   | 1.08 | kancelář | o ploše 50,49 m <sup>2</sup> |

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. a VI. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

- Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v provozní budově také sociální zázemí a vchody do budovy, společné chodby, schodiště atd.
- Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem pronajímatel předal zástupci nájemce při podpisu smlouvy 1x klíč od kanceláří.

#### IV. Účel nájmu:

- Účelem nájmu je využití předmětu nájmu – kanceláře - pro administrativní zajištění podnikatelské činnosti nájemce
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

#### V. Cena nájmu, splatnost nájemného a ceny služeb

Cena je stanovena takto :

1.07	kancelář	41,90	m <sup>2</sup>	x	587 Kč	=	24 595,30 Kč
1.08	kancelář	50,49	m <sup>2</sup>	x	587 Kč	=	29 637,63 Kč
<b>Celkem</b>		<b>54 232,93 Kč</b>		<b>/rok bez DPH t.z.</b>		<b>13 558,23 Kč bez DPH za čtvrtletí.</b>	

Kromě vlastní platby za užívání předmětu nájmu bude nájemce dále hradit:

##### **spotřebu elektrické energie**

Paušál ve výši 1305,- Kč/měsíc bez DPH za kanceláře v provozní budově areálu závodu Chomutov.

Částka za spotřebovanou elektrickou energii byla vypočtena energetikem závodu na základě předpokladu běžně používaných spotřebičů v kanceláři.

##### **spotřebu plynu**

Vyúčtování spotřeby plynu dle poměru pronajatých m<sup>2</sup> dle podružného plynoměru osazeného v provozní budově .

##### **spotřebu vody + stočné**

Paušál ve výši 630,- Kč/měsíc bez DPH za 6 osob v kancelářích v provozní budově areálu závodu Chomutov.

Poměrnou část nákladů na m<sup>2</sup> (dle aktuální velikosti pronajatých vnitřních prostorů) za **ostrahu areálu** - měsíčně - dle vyúčtování bezpečnostní agentury

Všechny platby budou nájemcem hrazeny na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem do 15-ti dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.

Zdanitelné plnění se bude považovat za uskutečněné:

- u nájmného za nebytové prostory - dnem vystavení daňového dokladu v 1. měsíci čtvrtletí a při změně pronajímaných prostor do 15 dnů od podepsání dodatku ke smlouvě
- u paušálních služeb – posledním dnem kalendářního měsíce,
- u ostatních služeb – dnem zjištění přeúčtované částky.

Nájemné za období 10 – 12/2020 ve výši 13 558,23 Kč bez DPH bude nájemcem uhrazeno na základě daňového dokladu, který nájemce obdrží v 10/2020. Den vystavení dokladu bude i dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

K fakturovaným cenám bude připočtena DPH podle zákona č.235/2004 Sb. v platném znění.

Včasnost úhrady nájmného a služeb je zajištěna smluvní pokutou ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení, a to i pro případ, že by byla zaplacená třeba část nájmného nebo služeb.

V případě ukončení nájmního vztahu bude mezi oběma stranami provedeno finanční vyrovnání.

Zaplacením nájmného se rozumí připsání finanční částky na účet pronajímatele. Úhrada tedy bude prováděna bezhotovostním způsobem, převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Nájemce se v případě pozdní úhrady nájmného a služeb zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky včas nezaplacené za každý den prodlení, a to i v případě, že by byla zaplacená třeba jen část nájmného nebo služeb.

Výše úhrady nájmného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

## VI. Doba nájmu

1. Nájmní vztah se sjednává **na dobu určitou 5 let, tj. od 1.10.2020 do 30.09.2025.**

2. Nájemce může jednostranně vypovědět nájmní vztah v těchto případech:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování předmětu své činnosti
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.

3. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájmní vztah z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájmného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
  - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  - g) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VII smlouvy.
4. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.
  5. Nájemní vztah lze ukončit dohodou stran kdykoliv.
  6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv odstoupit od smlouvy, bude-li nájemce i po písemné výstraze pronajaté prostory a věci užívat takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu bude hrozit značná škoda.
  7. Předmět nájmu je nájemce povinen zcela vyklidit a uvolnit a předat pronajímateli nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty nebo ke dni podle dohody, a to pod smluvní pokutou 1 000,- Kč denně za každý den při prodlení s vyklizením nebytových prostor a jejich předáním pronajímateli.
  8. Uvolněním a vyklizením předmětu nájmu nájemcem se rozumí odstranění všech movitých věcí a zařízení vložených nájemcem tj. veškerá zařízení, nástroje, přístroje, materiál a nábytek, který nebyl součástí pronajatých prostor.
  9. Sankce by byly placeny vedle platby za nájmu a služeb.
  10. Předaný předmět nájmu bude uklizený.
  11. V případě, že nájemce tyto úpravy před předáním nezajistí nebo zajistí nekvalitně, zavazuje se nájemce zaplatit smluvní pokutu za neuklizení ve výši 5 000 Kč.
  12. Smluvní strany si výslovně ujednaly vyloučení automatického znovu uzavření této smlouvy tak, že tato smlouva se znovu neuzavírá za podmínek ujednaných původně dle pravidel uvedených v ust. § 2230 odst. 1 obč. zák., užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby či ukončení nájemního vztahu a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal.

## VII. Způsob užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání jinému subjektu, a to ani formou sdružení s jiným subjektem či jinou formou spolupráce bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může upravovat předmět nájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy sčítat. Nutnost oprav nad uvedený rozsah je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli a ten je povinen, podle svých možností, je v co nejkratší době provést.
4. Rovněž položení jakékoliv podlahové krytiny nesmí být provedeno bez souhlasu pronajímatele.
5. Jakákoliv manipulace s hlavicemi nesoudobé regulace na radiátorech je zakázána.
6. V případě způsobení škody na zařízení nese odpovědnost nájemce a je povinen škodu ihned nahlásit. Úpravu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
8. Nájemce je povinen chovat se tak, aby on sám a jeho obchodní partneři nezpůsobili škodu na majetku, se kterým má pronajímatel právo hospodařit. Za takové škody nese odpovědnost nájemce a je povinen bezodkladně je odstranit uvedením do původního stavu. Není-li to možné, úpravu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.
9. Nájemce je povinen si svůj majetek nechat pojistit a zajistit si jeho ostrahu, zejména v době, kdy není střežen objekt pronajímatelem (jeho smluvním partnerem). Při vstupu do budovy v mimopracovní dobu, kdy střežení objektu zajišťuje bezpečnostní agentura, je povinen se řídit pokyny agentury .
10. Nájemce neodpovídá za opotřebení předmětu nájmu při jeho běžném užívání a opotřebení.
11. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou v minimální výši 10 000 000,- Kč . Nájemce se zavazuje doložit platnost této pojistné smlouvy , a to 1 x ročně. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze

strany pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o své firmě či provozu.

12. Nájemce je povinen dodržovat všechny povinnosti stanovené předpisy požární ochrany, bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje dodržovat Místní dopravně provozní bezpečnostní předpis areálu závodu Chomutov. Nájemce odpovídá za obchodní partnery a osoby vstupující do objektu z důvodu vyplývajícího z jeho činnosti. Nájemce je odpovědný za škody vzniklé v důsledku nedodržení těchto předpisů. Je povinen strpět kontrolu prováděnou za tímto účelem, ať ji provádí pronajímatel nebo oprávněný odborný orgán.
13. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách v souladu s "Přílohou BOZP a PO nájemní smlouvě" čj. 03/Se/24.9.2002/ONA, která je přílohou a je nedílnou součástí této smlouvy.
14. Nájemce nesmí používat okna ani jiné prostory (např. dveře) bez souhlasu pronajímatele jako reklamní plochu k nabídce svých služeb nebo jiné značení.
15. Nájemce nesmí používat přímotopy ani žádná jiná topná tělesa.
16. Pronajímatel nezajišťuje ochranu majetku v pronajatých prostorech a v případě násilného vniknutí cizí osoby okny, ani jejich úklid.
17. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré elektrické rozvaděče umístěné v pronajímaných prostorech budou přístupné. Budou dodrženy minimální vzdálenosti před elektrickým rozvaděčem dle platných norem ( ČSN 33 2000-4-481 , ČSN 33 2000-1 a pod. ). Minimální volný prostor před rozvaděčem je 0,8 m. Prostor okolo rozvaděče musí umožnit otevření dveří rozvaděče minimálně na 95 stupňů.
18. Manipulace a nakládání s odpady všech druhů a kategorií vzniklých při provádění prací v prostorách, objektech a na zařízeních, které jsou předmětem nájemní smlouvy je nájemce povinen provádět v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. v plném znění a dalších souvisejících předpisů a nařízení. Nájemce je povinen odpad třídít do vlastních nádob a roztříděný ukládat na určená místa dle pokynů pronajímatele (*upravit dle podmínek předmětu nájmu*). V případě nedodržení výše uvedených podmínek je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady vzniklé pronajímateli následným nakládáním a likvidací odpadů vzniklých při plnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce se současně zavazuje uhradit pronajímateli škodu vzniklou v důsledku nedodržení těchto podmínek.

### **VIII. Compliance doložka**

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této Smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této Smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být

přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů

3. Zhotovitel prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli Compliance programu Povodí Ohře, s.p. (viz <http://www.poh.cz/protikorupcni-a-compliance-program/d-1346/p1=1458>), dále s Etickým kodexem Povodí Ohře, státní podnik a Protikorupčním programem Povodí Ohře, státní podnik. Zhotovitel se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty obsažené v uvedených dokumentech, pokud to jejich povaha umožňuje.
4. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

### **IX. Ochrana a zpracování osobních údajů**

V případě, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracovávání osobních údajů, jsou tyto zpracovávány v souladu s platnými právními předpisy, které upravují ochranu a zpracování osobních údajů, zejména s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o zpracování osobních údajů, včetně účelu a důvodu zpracování, naleznete na <http://www.poh.cz/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/d-1369/p1=1459>

### **IX. závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že Povodí Ohře, státní podnik, je povinen zveřejnit obraz smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí Povodí Ohře, státní podnik, který má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv. Plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení

5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v Registru smluv, pokud této účinnosti dle příslušných ustanovení smlouvy nenabude později.
6. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

Příloha : Příloha BOZP a PO k nájemní smlouvě" čj. 03/Se/24.9.2002/ONA

V Chomutově dne :

-----  
za pronajímatele  
Povodí Ohře, státní podnik  
Ing. Radek Jelínek  
ekonomický ředitel

-----  
za nájemce  
Ing. Josef Koblasa