

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

číslo 2020/09212

## Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

zastoupen: [redacted]

zapsán v obchodním rejstříku: Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

bankovní spojení: [redacted]

korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., specializovaný útvar provozní činnosti SV,  
Jateční 436/77, 401 01 Ústí nad Labem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

[redacted]  
se sídlem: Teplice, Krupská 33/20, PSČ 41501

IČO: [redacted]

DIČ: [redacted]

zastoupen: [redacted]

zapsán v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2201

bankovní spojení: [redacted]

korespondenční adresa: Krupská 33/20, 415 01 Teplice

(dále jen „Nájemce“)

(dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“).

## 1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s pozemkem parc. č. 613/1 v k.ú. Teplice, obec Teplice, jehož součástí je budova č.p. 293, na adrese Laubeho náměstí 293/3, 415 01 Teplice (dále jen „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Teplice, na listu vlastnictví č. 5841 pro k.ú. Teplice.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 1. nadzemním podlaží Budovy sestávající z:

Identifikace AO 90000012	místnost č. 112	o výměře	23,97 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000013	místnost č. 113	o výměře	33,31 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000014	místnost č. 114	o výměře	3,97 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000015	místnost č. 115	o výměře	4,53 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000016	místnost č. 116	o výměře	32,62 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000018	místnost č. 118	o výměře	12,01 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000019	místnost č. 119	o výměře	1,82 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000020	místnost č. 120	o výměře	1,50 m <sup>2</sup>
Identifikace AO 90000021	místnost č. 121	o výměře	1,50 m <sup>2</sup>

**Celkem:** **115,23 m<sup>2</sup>** (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. Pronajímatel zpřístupní Předmět nájmu Nájemci do 3 pracovních dnů od dne nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Pronajímateli náleží i za první měsíc trvání nájmu celé měsíční nájemné a úhrada za Služby, bez ohledu na den zpřístupnění Předmětu nájmu Nájemci.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.
- 1.5. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce blíže specifikované v odstavci 1.6. této Smlouvy. Tuto činnost nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto odstavce 1.5. Smlouvy a také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši [REDACTED] [REDACTED] která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.6. Podnikatelskou činností (předmětem podnikání), kterou bude Nájemce v Předmětu nájmu provozovat, je zprostředkování služeb v podobě provozování pošty Partner, a to na základě Smlouvy o zajištění služeb pro Českou poštu, [REDACTED] [REDACTED] Nájemce prohlašuje, že má

pro účel všech činností, které zamýšlí v Předmětu nájmu provozovat, získána veškerá potřebná povolení či oprávnění. K případné změně podnikatelské činnosti vykonávané v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Pronajímatele; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Změní-li Nájemce výkon podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši [REDACTED] [REDACTED] která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 2.2. Nájemce se zavazuje:
- užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
  - umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení;
  - strpět nutný přístup Pronajímatele nebo jeho zástupce do Předmětu nájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či jeho zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Nájemci;
  - zabezpečovat na své náklady úklid v Předmětu nájmu;
  - zabezpečit pro uložení svého odpadu vlastní popelnici a zajistit na své náklady likvidaci a odvoz svého veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle platných právních předpisů; umístění popelnice bude určeno pověřeným pracovníkem Pronajímatele;
  - dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
  - hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

(vi) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto písmenu g).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto písmenu g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na všechny tyto opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto písmenu g) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- h) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá Nájemce. Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- i) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Nájemce bere na vědomí, že převzal-li Předmět nájmu se zapojenými měřidly energií (zejména elektroměr a/nebo plynoměr), je povinen vrátit Předmět nájmu se zapojenými měřidly energií. Pokud tak neučiní, je Nájemce povinen za chybějící či zničené výše uvedené vybavení a zařízení zaplatit Pronajímateli odpovídající náhradu, včetně náhrady veškerých nákladů, které musel Pronajímatel vynaložit na znovuzapojení měřidel energií. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli jako náhradu za užívání Předmětu nájmu alikvotní část nájemného platného pro poslední měsíc účinnosti Smlouvy za každý i započatý den, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá. Náhrada je splatná v termínech stanovených Smlouvou pro placení nájemného. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce navíc povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši ■■■■■ ■■■■■ která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- j) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volné;
- k) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení

jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem k) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene k) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve ■■■■■■■■ která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

- l) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě ani jej neposkytnout třetí osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem l) může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene l) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- m) nezřítit v Předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- n) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
- o) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

### 3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále též „**Služby**“), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány v platebním kalendáři, který tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Platební kalendář**“).
- 3.2. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. K paušálním platbám bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši paušálních a zálohových plateb v závislosti na výši skutečných nákladů, které Pronajímateli v souvislosti s danou Službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů či v důsledku změny rozsahu nebo kvality Služby. Úpravu paušálních a zálohových plateb provedené na základě nového výpočtu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 2 ve stanovení výše paušálních a zálohových plateb. Pronajímatel je oprávněn k úpravě paušálních a zálohových plateb nepřistoupit.
- 3.4. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. jeho zrušení registrace plátce DPH.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za Služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na Služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů a Služeb. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného dokladu (u plátce DPH daňového dokladu), a to do 14 dnů od data vystavení dokladu (u plátce DPH daňového dokladu).
- 3.6. Dodávka vody a odvod odpadních vod v Předmětu nájmu budou zajišťovány prostřednictvím Pronajímatele a bude hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Vodné a stočné bude



účtováno na základě normované spotřeby, která činí 18 m<sup>3</sup>/rok na 1 osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jednotkové ceny vodného a stočného. Pronajímatel má právo normovanou spotřebu na jednu osobu jednostranně měnit v případě, že dojde ke změně textu uvedené vyhlášky nebo bude-li tato nahrazena jiným obecně závazným právním předpisem, to však pouze maximálně do výše stanovené v cit. vyhlášce nebo jiném obecně závazném právním předpisu. V Předmětu nájmu se budou pohybovat 2 osoby Nájemce. Nájemce je povinen Pronajímateli písemně nahlásit změny v počtu osob. Pokud tak neučiní a bude-li zjištěn namátkovou kontrolou vyšší počet osob v Předmětu nájmu, bude Nájemci účtován tento nový stav v počtu osob za celou dobu od posledního vyúčtování Služeb bez ohledu na jeho tvrzení o dni účinnosti změny počtu osob.

Celková roční platba vodného v Předmětu nájmu se vypočítá dle následujícího vzorce:

Celková platba vodného = směrné číslo roční spotřeby vody za osobu x cena vody za m<sup>3</sup> x počet osob

Celková roční platba stočného se vypočítá obdobně.

- 3.7. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie. Cena za spotřebu elektrické energie bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad vždy do 15 dnů po obdržení vyúčtování od prvotního dodavatele elektrické energie s termínem splatnosti 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu. Spotřeba elektrické energie bude stanovena na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu a průměrné doby jejich použití. Výše technického paušálu je uvedena v příloze č. 3 této Smlouvy. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce má povinnost oznamovat písemně změny ve vybavení Předmětu nájmu Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené.
- 3.8. Dodávka tepla do Předmětu nájmu bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele, kterému teplo dodává prvotní dodavatel. Cena za dodávku tepla bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli se zajištěním dodávky tepla vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Cena za dodávku tepla bude Nájemci stanovena procentuálním podílem ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku tepla. Tento zaokrouhlený procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 115,23 m<sup>2</sup> k celkové vytápěné ploše Budovy, jež činí 2.626,42 m<sup>2</sup>.
- 3.9. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.10. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Pronajímatel právo na zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,12 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 3.11. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad (tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti.



zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

#### 4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou a to do 31.12.2022
- 4.2. Nájem lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;
  - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách.
- 4.3. Pronajímatel má právo Smlouvu vypovědět mimo jiné i v případě, že bude potřebovat Předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky výpovědi nastávají 30. dnem od doručení výpovědi Pronajímatele Nájemci. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena čtrnáctý den od jejího odeslání.
- 4.4. Pronajímatel má právo kdykoli Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání Předmětu nájmu třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah upravený touto Smlouvou se nepoužije ustanovení § 2230 ani § 2285 občanského zákoníku.

#### 5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 5.4. Nájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímaný Předmět nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.
- 5.5. Nájemce je povinen se s Pronajímatelem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.



- 5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.
- 5.8. Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9. Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v Předmětu nájmu byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10. Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11. Nájemce je povinen nahradit škodu vniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena Pronajímateli.
- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.
- 5.13. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

## 6. Závěrečná ustanovení

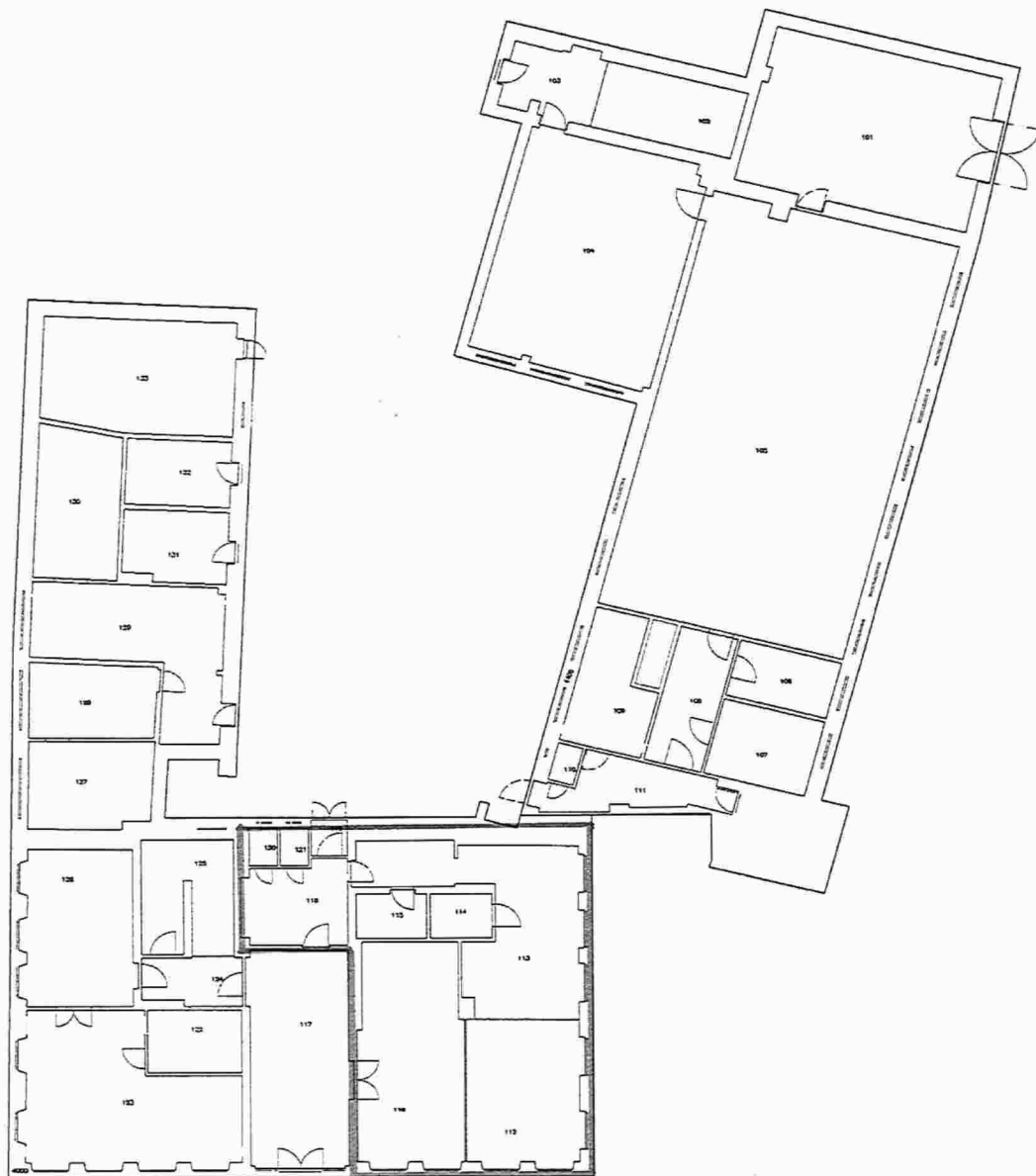
- 6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně berou na vědomí, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.
- 6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.

- 6.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 6.5. Podpisem této Smlouvy Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Nájemce uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Nájemcem 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. Pronajímatel bude osobní údaje Nájemce 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. Nájemce je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Pronajímateli předává.
- V souladu s výše uvedeným, tj. za účelem plnění Smlouvy, mohou být osobní údaje Nájemce předávány třetím osobám, je-li to nezbytné k zajištění dodání služeb, oprav, revizí či jiných úkonů týkajících se Předmětu nájmu nebo jeho vybavení ve vlastnictví Pronajímatele.
- V případě zamýšleného převodu či přechodu vlastnického práva, resp. práva hospodařit, k nemovité věci je Pronajímatel oprávněn předat osobní údaje Nájemce nabyvateli či zájemci o nabytí tohoto vlastnického práva, resp. práva hospodařit. Účelem takového zpracování osobních údajů je oprávněný zájem třetí strany. Pokud s jakýmkoli zpracováním uvedeným v tomto odstavci Nájemce jako subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.
- Nájemce bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Pronajímatele <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.
- 6.6. Pronajímatel tímto upozorňuje Nájemce a Nájemce bere na vědomí, že identifikační údaje Nájemce o záležitostech, které vypovídají o jeho bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti, mohou být vedeny v informačních databázích o bonitě a důvěryhodnosti spotřebitele ve smyslu ustanovení § 20z a následujících zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů („zákon o ochraně spotřebitele“). Nájemce nalezne podrobnější informace o předávání osobních údajů a o konkrétních registrech též na webových stránkách Pronajímatele <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.
- 6.7. Nájemce prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Nájemce 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 Pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či budoucích dohod ve Smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Nájemce dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Pronajímatele s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
- 6.8. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích



Príloha č. 1

Identifikace AO	Číslo místnosti	Výměra
90000012	112	23,97 m <sup>2</sup>
90000013	113	33,31 m <sup>2</sup>
90000014	114	3,97 m <sup>2</sup>
90000015	115	4,53 m <sup>2</sup>
90000016	116	32,62 m <sup>2</sup>
90000018	118	12,01 m <sup>2</sup>
90000019	119	1,82 m <sup>2</sup>
90000020	120	1,50 m <sup>2</sup>
90000021	121	1,50 m <sup>2</sup>
		115,23 m <sup>2</sup>



8

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11.11.2021

[REDACTED]

[REDACTED]

partneer:	1* Najem prostoru, pozemku	pro výnos:										Zalohy služby		Najem		vybavení									
		(splátnost)	DPH	§ 50a																					
prosinec	15.01.2020	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	509,83	20 509,83
leden	15.01.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
únor	15.02.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
březen	15.03.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
duben	15.04.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
květen	15.05.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
červen	15.06.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
červenec	15.07.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
srpen	15.08.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
září	15.09.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
říjen	15.10.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
listopad	15.11.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
prosinec	15.12.2021	11 523,00	2 419,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 151,82	115,18	0,00	0,00	4 380,17	919,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 509,83
<b>Celkem</b>		<b>799,00</b>	<b>79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 973,66</b>	<b>1 497,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56 942,24</b>	<b>11 957,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>266 627,79</b>

Adresa:

[REDACTED]

[REDACTED]

[Signature]

Příloha č. 3

Cena práce

Příloha č. 3

Objekt: Laubeho nám. 293/3, 415 08 Teplice – Partner Teplice 8  
 NS - nebyt: 2441508040  
 Nájemce: JTH Holding, a.s., IČO: 28747887  
 Platnost od: 1.12.2020

1) Kalkulace nákladů za spotřebu elektřiny:

č.	druh zařízení	počet (ks)	doba využití (hod./den)	počet dnů (rok)	příkon (W)	spotřeba (kWh/rok)
1.	osvětlení místnost č.117 – vestibul	4	7,50	251	36	271
2.	osvětlení místnost č.118 – hala pro veřejnost	8	7,50	251	36	542
3.	osvětlení místnost – vchod	1	2,00	251	60	30
4.	osvětlení místnost č.112/113 – přepážka	16	7,50	251	36	1 084
5.	osvětlení místnost č.114 – trezor	1	0,50	251	36	5
6.	osvětlení místnost č.115 – šatna	1	0,50	251	36	5
7.	osvětlení místnost č.118 – zadní chodba	1	1,00	251	36	9
8.	osvětlení místnost č.119 – zadní vchod	1	1,00	251	36	9
9.	osvětlení místnost č.120/121 – WC	2	0,25	251	36	5
10.	es – průtokový ohřivač	1	0,25	251	1500	94
11.	es – lednice	1	24,00	251	1500	9 036
12.	es – mikrovlnná trouba	1	0,08	251	1150	24
13.	es – varná konvice	1	0,08	251	2000	42
14.	vt – PC sestava Lenovo TC M710+LCD LT1913	1	8,00	251	120	241
15.	vt – Zákaznický dispely FV 2029	1	7,50	251	5	9
16.	vt – snímač karet	1	7,50	251	5	9
17.	vt – váha listovní Tonava TLA 5	1	7,50	251	10	19
18.	vt – váha balíková + přepínač Lesák TLB4	1	7,50	251	10	19
19.	vt – váha pro oražení Epson LQ690	1	7,50	251	50	94
20.	vt – Router Cisco C1111	1	24,00	251	20	120
21.	vt – UPS Eaton 55C1000	1	24,00	251	20	120

CELKEM

CELKEM plánovaná spotřeba EE za rok

Plánovaná spotřeba EE za měsíc

podíl z celkové spotřeby (odhad z fakturace 2019/2020)

kWh	11 788
MWh	11,788
MWh	0,982
%	82,70

STRUKTURA CENY - sazba C02d

	počet jednotek (MWh)	Kč/jednotka	Cena
PLATBA ZA SILOVOU ELEKTRINU			
časové pásmo VT	11,788	1 244,46	14 669,493
<b>CELKEM PLATBA ZA SILOVOU ELEKTRINU ZA ROK</b>			<b>14 669,493</b>
REGULOVANÉ PLATBY ZA DOPRAVU ELEKTRINY			
stálý měsíční plat za příkon - jistič 3x80A	12,000	403,00	4 836,00
spotřeba VT	11,788	2 269,23	26 749,32
cena za systémové služby	11,788	77,12	909,08
cena na úhradu nákladů spojených s podporou elekt.	11,788	495,00	5 834,98
cena OTE za činnost zúčtování	11,788	5,08	59,88
daň z elektřiny	11,788	28,30	333,60
<b>CELKEM PLATBA ZA DOPRAVU ELEKTRINY ZA ROK</b>			<b>37 886,15</b>
<b>CELKEM - ROK</b>			<b>Kč 52 555,64</b>
<b>MĚSÍČNÍ PLATBA - bez DPH (odhad pro zálohové platby)</b>			<b>Kč 4 380,00 po zaokr.</b>

2) Kalkulace nákladů za spotřebu vody:

Spotřeba pitné vody a odvádění odpadních vod byla kalkulována v souladu s vyhl.č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů; Příloha č. 12

Výpočet:	počet osob - stálých	1,00
	směrné číslo dle vyhl.	18,00 m3/rok/osobu
	ceník SČVK, a.s. pro rok 2020- vodné	46,15 Kč/m3 bez DPH
	ceník SČVK, a.s. pro rok 2020- stočné	43,76 Kč/m3 bez DPH
<b>CELKEM - ROK – VODNÉ (bez DPH)</b>		<b>Kč 830,70</b>
<b>MĚSÍČNÍ PLATBA - bez DPH</b>		<b>Kč 69,00 po zaokr.</b>
<b>CELKEM - ROK – STOČNÉ (bez DPH)</b>		<b>Kč 787,68</b>
<b>MĚSÍČNÍ PLATBA - bez DPH</b>		<b>Kč 66,00 po zaokr.</b>

3) Kalkulace nákladů za vytápění:

Medium - PLYN

Výpočet:	otopná plocha objektu	1 736,41 m2
	otopná plocha nebytu (bez společné chodby)	115,23 m2
	podíl nákladů	6,64 %
náklady za objekt dle fakturace 2019/2020 (160.710,24 Kč bez DPH/10,5 měsíce)		Kč 183 668,85
<b>CELKEM - ROK</b>		<b>Kč 12 188,46</b>
<b>MĚSÍČNÍ PLATBA - bez DPH (odhad pro zálohové platby)</b>		<b>Kč 1 016,00 po zaokr.</b>

Zpracovala: Bc. Jitka Bartáková, referent majetku  
 Dne: 4.11.2020  
 Kontakt: bartakova.jitka@cpost.cz, tel. 954 401 544

4