## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

# č. 930/2023

uzavřené dne 31.07.2023 mezi smluvními stranami

uzavřená podle § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

#### Smluvní strany

**Pronajímatel:** Povodí Ohře, státní podnik

 Bezručova 4219, 430 03 Chomutov

 Statutární orgán:

 ve věcech smluvních:

 IČO: 70889988

 DIČ:

 Bankovní spojení:,

 č. ú.:

 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:** Václav Jílek

 IČO: 74676547

 Bank. spojení:

 č. ú.:

 (dále jen ,,nájemce“).

 Není plátce DPH.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu provozní budovou v Karlových Varech, ul. Horova 12 č. p. 2017, č. orient. 12, k. ú. Karlovy Vary, p. p. č. 2433/1 a 2434, která byla vystavěna jako administrativní budova s kancelářskými prostorami.

Předmětem nájmu jsou dvě místnosti č. 108A o ploše 29,7 m2 a č. 108B o ploše 26,3 m2, o celkové výměře 56 m2 umístěné v 1. patře objektu.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání místnosti č. 108A a č. 108B o ploše 56 m2, umístěné v 1. patře objektu (dále jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele 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.

3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v předmětné budově také technické a sociální (kuchyňku a WC) zázemí domu nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy – společné chodby, schodiště).

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem pronajímatel předal zástupci nájemce při podpisu smlouvy 5klíčů zn. FAB a 1 kódovací klíč umožňující vstup do pronajatých nebytových prostor v době nepřítomnosti vrátných, tj. v noci a o sobotách a nedělích (kdy je ostraha objektu zajištěna bezpečnostní agenturou). V případě ztráty některého klíče, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 1 400,-- Kč (za každý ztracený klíč), která má splatnost do 10 dnů ode dne oznámení ztráty. Kromě sankce je nájemce odpovědný za škody vzniklé v důsledku ztráty klíčů a je povinen tuto škodu nahradit.

#### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro administrativní činnost.

2. 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.

3. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

#### Cena nájmu

Nájem pronajaté plochy předmětu nájmu bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění považován za plnění od daně osvobozené.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **r. 2023** |   | **Kč** | nájemné bez DPH | sazba | měsíční úhrada |
|   | m2 | cena 1 m2 | roční | měsíční | DPH | DPH | celkem |
| pronajatá plocha | 56 | 1 300,00 | 72 800,00 | 6 066,67 |  |  | 6 066,67 |
| teplo, vodné, stočné | 56 | 282,00 | 15 792,00 | 1 316,00 | 10 % | 131,60 | 1 447,60 |
| služby | 56 | 1 105,00 | 61 880,00 | 5 156,67 | 21 % | 1 082,90 | 6 239,57 |
| pronájem nábytku |  |  | 6 100,00 | 508,33 | 21 % | 106,75 | 615,08 |
| el. energie | za pronajaté prostory | 9 900,00 | 825,00 | 21 % | 173,25 | 998,25 |
| **celkem** |   |   | 166 472,00 | 13 872,67 |  | 1 494,50 | **15 367,17** |

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

V případě instalace měření spotřeby elektrické energie ve shora uvedených prostorách, bude elektřina placena dle skutečné spotřeby.

Pokud se v průběhu nájemního vztahu stane nájemce plátcem DPH je jeho povinností o tom pronajímatele neprodleně informovat.

#### Splatnost nájemného a ceny služeb

1. Stálá záloha (kauce) ve výši jednoho měsíčního nájmu, tj. 15 400,- Kč (zaokrouhlená na celé stokoruny) není určena na úhradu nájmu a bude zaplacena pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy současně s první splátkou. Po skončení nájemní smlouvy a po poslední úhradě nájemného, bude tato kauce v plném rozsahu vrácena.

První splátka (nájemné za srpen činí 15 367,17 Kč vč. DPH) bude zaplacena nejpozději při podpisu smlouvy současně se stálou zálohou. Den zaplacení bude dnem zdanitelného plnění.

Další nájemné a služby ve výši jednoho měsíčního nájmu vč. DPH bude placeno pronajímateli podle daňového dokladu a údajů v něm uvedených vždy do 15. dne předchozího měsíce, tj.

 15. srpen 2023 částka 15 367,17 Kč vč. DPH (nájemné na září 2023)

15. září 2023 částka 15 367,17 Kč vč. DPH (nájemné na říjen 2023) atd.

Dílčí zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu.

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

2. Zaplacením nájemného 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.

3. Nájemce se v případě pozdní úhrady nájemného 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 zaplacena třeba jen část nájemného nebo služeb.

4. Výše úhrady nájemného 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.

5. Cena nájemného a služeb je uvedena v tabulce článku V. Jedná se o cenu smluvní, která vychází ze skutečných nákladů předchozího roku. Cena služeb se sníženou sazbou DPH zahrnuje dodávku tepla, vody a teplé vody a se sazbou 21 % DPH ostrahu objektu uvnitř budovy (nezajišťuje ochranu majetku v pronajatých prostorách před násilným vniknutím okny), úklid společných prostor (ne pronajatých nájemci), likvidaci běžného odpadu (ne nebezpečného – ten si nájemce zajišťuje sám), dodávku elektrické energie.

6. Cenu služeb má pronajímatel právo zvýšit poměrně, jestliže se cena některé z nich zvýší alespoň o 5 % proti minulému období. Změnu služeb je povinen pronajímatel oznámit bez zbytečného odkladu. K doplatku ceny služeb dojde při nejbližším placení nájemného a služeb. Inflaci i zvýšení cen služeb je pronajímatel povinen prokázat.

#### Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. od 1.8.2023 do 31.7.2028.

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

1. nájemce ztratí způsobilost k provozování předmětu své činnosti;

b) pronajatý nebytový prostor 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 nájemní vztah z těchto důvodů:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, 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. VIII smlouvy.

h) pokud bude zjištěn úpadek nájemce dle z. č. 182/2006 Sb.

i) nájemce bude způsobem užívání předmětu nájmu ohrožovat dobré jméno a pověst (goodwill) pronajímatele,

4. Výpovědní lhůta je jednoměsíční 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 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 500,-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 nájem a služby.

10.Předaný předmět nájmu bude vybílený (odstranění staré malby, zahlazení otvorů a následné vymalování) a uklizený.

11. V případě, že nájemce tyto úpravy před předáním nezajistí nebo zajistí nekvalitně, zavazuje se nájemce zaplatit smluvní pokutu za nevymalování ve výši 17 000,-- 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.

#### Způsob užívání předmětu nájmu

1. Nájemci byl protokolárně předán předmět nájmu vybílený, uklizený, vybavený zátěžovým kobercem, který je položen na parketové podlaze a na zdi v místnosti č. 108B s plastikou z keramiky od sochaře Vlastimila Květenského o rozměrech 282 x 330 cm. Nájemce užívá prostory v souladu s nájemní smlouvou a pronajaté movité věci udržuje ve stavu způsobilém k užívání.

 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 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 návštěvy nezpůsobili škodu na majetku pronajímatele. 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 (kódování objektu).

10. Nájemce neodpovídá za opotřebení nebytových prostor při způsobu jejich běžného 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 činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. 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 a provozním řádem objektu Horova č. p. 12. 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 k nájemní smlouvě" čj. *Mik/01/2023*, 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 nebo jiné značení.

15. Nájemce nesmí používat přímotopy ani žádná jiná topná tělesa.

16. Pronajímatel zajišťuje ochranu vstupu ze společných prostor (z chodby), nezajišťuje ochranu majetku v pronajatých kancelářích v případě násilného vniknutí cizí osoby okny, ani jejich úklid.

17. 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. 541/2020 Sb. v plném znění a dalších souvisejících předpisů a nařízení. Nájemce je povinen odpad třídit do vlastních nádob a roztříděný ukládat na určená místa dle pokynů pronajímatele. 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.

18. Pronajímatel neodpovídá za přebírání poštovních a ostatních zásilek adresovaných nájemci a zároveň nebude tyto zásilky přebírat, a to ani v případě, že nájemce nebude provozovatelem listovních či zásilkových služeb zastižen.

19. Nájemce nese odpovědnost za stav a údržbu parketové podlahy během doby nájmu. V případě poškození parketové podlahy nese nájemce veškeré náklady na uvedení do původního stavu.

20. Nájemce nese odpovědnost za keramickou plastiku od sochaře Vladimíra Květenského. V případě jejího poničení zaplatí nájemce pokutu 50.000,-Kč a zároveň ponese náklady na opravu této plastiky.

#### 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 jejích zaměstnanců podle platných právních předpisů.

3. Nájemce 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. Nájemce 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; obdobné platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

#### 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/](http://www.poh.cz/profilfirmy/zpracovaniosobnichudaju.htm)informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/d-1369/p1=1459

#### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

3. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství. Smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení. Smlouva č. 930/2023 nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v Registru smluv, pokud této účinnosti dle příslušných ustanovení smlouvy nenabude později.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

V Karlových Varech dne V Chomutově dne

nájemce ekonomický ředitel