

P-0115/2009

## SMLOUVA

o nájmu

uzavřená dnešního dne, měsíce a roku  
mezi

pronajímatelem:

**MANAG, spol. s r.o.**  
Zarámí 92, 760 01 Zlín

Čest. Ing. Ladislavem Friedrichem  
IČ: 15528111 DIČ CZ15528111

zaps. v OR vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 601  
na straně jedné

a

nájemcem:

**Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví**

Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4

Zastoupená Ing. Ladislavem Friedrichem, CSc., generálním ředitelem

IČ: 47114321 DIČ - CZ47114321

zaps. v OR vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7232  
na straně druhé

takto:

I.

Pronajímátem je vlastníkem administrativní budovy ve Zlíně, Zarámí 92, na pozemku č.p. 246/2:

- prodejna s vlastním vchodem v přízemí budovy 90,15 m<sup>2</sup>
- alikvotní část společ. prostor 9,00 m<sup>2</sup>

Podrobný rozpis je uveden v příloze smlouvy o nájmu.

II.

Pronajímátem přenechává nájemci do užívání nebytové prostory uvedené v článku I. této smlouvy a nájemce je oprávněn je užívat pro předmět svého podnikání, specifikovaný v čl. V.

III.

Ve službách, které bude poskytovat pronajímátem nájemci úplatně, je zahrnuto:

- zajištění dodávky el. energie (případnou technologickou energii si hradí nájemce sám)
- vytápění nebytových prostor
- dodávka teplé a studené vody
- zabezpečení služby na vrátnici
- odvoz odpadků - komunální odpad uložený na místech k tomu určených
- úklid nebytových a společných prostor
- zajištění provozu a údržby v rámci běžné údržby
- pojištění pronajatých prostor pro případ poškození nebo zničení živelnou událostí (požár, výbuch, blesk, pád letadla)

Nevztahuje se na suroviny, zboží a vybavení v majetku nájemce.

IV.

Nájem je úplatný a to ve výši stanovené v příloze této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Nájem i platba za služby budou placeny měsíčně na základě faktury zaslané pronajímátem.

Úhrada bude provedena vždy do 20. dne příslušného měsíce. Dluh je splněn připsáním dlužné částky na účet pronajímátele nebo jejím vyplacením pronajímátem v hotovosti.

V případě prodlení s úhradou faktury bude postupováno dle Obchodního zákoníku.

V návaznosti na platnou legislativu o dani z přidané hodnoty se nájem nebytových prostor včetně dodávky energií a poskytování služeb spojených s nájmem nebytových prostor uskutečňuje formou dílčích zdanitelných plnění k 11. kalendářnímu dni běžného měsíce.

Výše nájemného a služeb je uvedena bez DPH. DPH bude účtována dle platné legislativy.

V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční nájemné v rozsahu odpovídající míře inflace.

V případě zvýšení cen vstupů pro poskytované služby (energie, poplatky a pod.) má pronajímatel právo ceny za služby příslušně upravit. Nájemce se zavazuje toto zvýšení akceptovat.

Veškeré změny nájmu a plateb za služby se provádí písemně oboustranně podepsaným dodatkem ke smlouvě.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí na vrub svých nákladů pomoc při úpravách pronajímaných prostor dle požadavků nájemce, které po vzájemném odsouhlasení smluvních stran činí 66.000 Kč (slovy šedesátšest tisíc) bez DPH. Náklady na tuto pomoc zahrne pronajímatel do zvýšené ceny nájmu po dobu prvních dvanácti měsíců (navýšení o 5.500,- Kč měsíčně bez DPH). Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu z jeho strany ve lhůtě před uplynutím uvedených dvanácti měsíců uhradit poměrnou část nákladů na úpravy, které nebyly nájemcem uhrazeny formou zvýšeného nájmu a dále náklady na uvedení pronajatých prostor do původního stavu.

## V.

### Pronajímatel:

1. Přenechává nájemci nebytové prostory za účelem administrativní činnosti.
2. Odevzdává nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání pro sjednané účely. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor.
3. **Pronajímatel v žádném případě neručí za finanční hotovost, cenné předměty a ceny, ponechané v pronajatých prostorách nájemcem či třetí osobou.**
4. Pojištění surovin, zboží, vybavení a jiného majetku nájemce, není a nebude hrazeno pronajímatelem. Toto si zajišťuje nájemce sám - viz čl. III.
5. Pronajímatel umožní nájemci využívání telefonní stanice (viz samostatná smlouva) s tím, že náklady bude pronajímatel přeúčtovávat nájemci měsíčně dle skutečnosti, se splatností faktury do 7 dnů.
6. Umožní nájemci umístit po předchozí dohodě na vymezeném prostoru svoji obchodní firmu.

### Nájemce je povinen:

1. Užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, řádně a k dohodnutému účelu.
2. Případné stavební úpravy či opravy si nájemce hradí na vlastní náklady. Souhlas k případným úpravám však musí dát pronajímatel předem. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce stavební úpravy či opravy provádět. Nájemce je povinen hradit si sám náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor.
3. Umožnit pronajímateli přístup do všech pronajatých prostor za účelem provedení příslušné kontroly, revize instalací, zařízení a pod.
4. Šetřit pronajaté prostory, nahradit pronajímateli v úplném rozsahu veškeré škody, které mu způsobí svoji podnikatelskou činností nebo v souvislosti s ní.
5. Bezodkladně nahlásit pronajímateli vznik pojistné události (živelná pohroma, vloupání aj.) týkající se pronajatého prostoru, spolupůsobit při její likvidaci a poskytovat pojišťovně na její vyžádání příslušné doklady a informace.
6. Dodržovat obecně závazné předpisy právní v oblasti hasičské ochrany, ochrany a ostrahy majetku, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a sjednaných provozních pravidel, respektovat zákaz používání nepovolených tepelných spotřebičů v pronajatých prostorách. Vyžaduje-li technologický provoz nájemce zvláštní protipožární opatření, vybavení, legislativu, je nájemce povinen si toto zajistit v rozsahu stanoveném zákonem o požární ochraně ve znění jeho prováděcích předpisů na vlastní náklady.
7. Uhradit pronajímateli škody na majetku způsobené ať úmyslně či nedbalostí, porušením předpisů o požární ochraně, bezpečnostních předpisů nebo jiným zaviněním nájemce nebo jeho zákazníků.
8. Není oprávněn přenechat pronajaté prostory či jejich část včetně pronajatého zařízení či jeho části do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Při skončení nájmu předat vyklizené nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém jím byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

10. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek ve všech jemu pronajatých prostorách i v ostatních prostorách v budově s.r.o. Manag. Současně se zavazuje, že případná opatření k ochraně životního prostředí, která vyplynou z jeho podnikatelské činnosti, učiní bez zbytečného odkladu a na vlastní náklady. Budou-li si tato opatření vyžadovat stavební úpravy, popř. zřízení nové stavby, je k jejich realizaci nezbytný předchozí souhlas pronajímatele.
11. Pokud jde o zneškodňování odpadů vzniklých podnikatelskou činností nájemce nebo v souvislosti s ní, obě smluvní strany se dohodly, že nájemce bude ukládat svůj komunální odpad jen do sběrných nádob pronajímatele. U ostatních druhů odpadů, u nichž je nájemce jejich původcem, je nájemce povinen zabezpečit jejich využití nebo zneškodnění na vlastní náklady za podmínek dodržení zákona č. 125/1997 Sb. o odpadech ve znění jeho novely. Neplnění tohoto ustanovení je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
12. V oblasti odpadních vod je nájemce povinen dodržovat zákon č. 138/1973 Sb. o vodách. Nájemce je povinen zabránit vniknutí popř. úniku látek škodlivých vodám vzniklých z jeho podnikatelské činnosti do kanalizace.
13. Za porušení povinností na ochranu životního prostředí stanovených zvláštními předpisy (např. zákon č. 138/1973 Sb. o vodách, zákon č. 125/1997 Sb. o odpadech, zákon č. 309/1991 Sb. o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami v platném znění apod.), kterých se dopustil nájemce, pronajímatel nenese odpovědnost.

#### VI.

Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **17. ledna 2005**.

Smlouvu mohou obě strany vypovědět písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Nájemce se zavazuje hradit nájem i služby za celou dobu výpovědní lhůty v plné výši.

Smluvní strany se dohodly, že je-li nájemce v prodlení s platbou měsíčního nájemného nebo měsíční úhrady za služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor **déle než 30 dnů**, vzniká pronajímateli právo od této nájemní smlouvy odstoupit a nájemci povinnost pronajaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli protokolárně předat do 5 dnů ode dne zániku nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že je-li nájemce v prodlení s platbou měsíčního nájemného nebo měsíční úhrady za služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor **déle než 30 dnů**, je pronajímatel oprávněn poskytování služeb, specifikovaných v čl. III této smlouvy, zastavit (to znamená odpojit všechny energie, telefony, ukončit úklid, donášku pošty atd.).

Smluvní strany se dohodly, že je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor **déle než 60 dnů**, **tato smlouva se bez dalšího následujícím dnem ruší, a to s účinky ex nunc**. Nájemce je pak povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené protokolárně předat pronajímateli do 5 dnů ode dne zrušení smlouvy. Právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit při splnění podmínek v ní upravených tím není dotčeno.

Nájemce je povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu, v jakém jim byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení:

- 1) ke dni ukončení nájmu, je-li nájem ukončen na základě výpovědi nebo
- 2) do 5 dnů ode dne zániku nájmu, je-li nájem ukončen na základě odstoupení od smlouvy
- 3) do 5 dnů ode dne zrušení smlouvy.

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor pronajímateli, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 2500,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu.

Vznikne-li na pronajatých nebytových prostorách škoda, sepíší účastníci této smlouvy "Protokol o zjištění škody", na základě kterého bude nájemce tato škoda vyfakturována a nájemce se zavazuje tuto škodu pronajímateli neprodleně po obdržení faktury zaplatit. Nesepsáním "Protokolu o zjištění škody" není právo pronajímatele na náhradu škody dotčeno.

Pronajímatel může od smlouvy **okamžitě** odstoupit

- a) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
- b) nebytový prostor se stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
- c) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- d) neplní-li nájemce povinnosti pro něj ze smlouvy dle čl. V. plynoucí,
- e) bude-li nájemce zrušen na základě některého z důvodů uvedených v § 68 odst. 3 OZ,
- f) přenechá-li nájemce bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory třetí osobě,
- g) bude-li na majetek nájemce prohlášen konkurs nebo bude návrh na konkurs zamítnut pro nedostatek majetku nájemce postačujícího k úhradě nákladů konkursu,

Odstoupení od smlouvy má za následek zrušení smlouvy, a to okamžikem, kdy je projev vůle pronajímatele odstoupit od smlouvy doručen nájemci.

#### VII.

Smlouva je platná ode dne podpisu a nabývá účinnosti **dne 17. ledna 2005.**

Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem číslo 116/1990 Sb. v platném znění a přísl. ustanoveními obchodního pořádku občanského zákoníku.

Nedílnou součástí smlouvy je příloha s uvedením výše nájemného a služeb.  
S ustanoveními této smlouvy obě smluvní strany souhlasí.

Tato smlouva ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu ze dne 26. února 2003.

Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.

Ve Zlíně dne 10. prosince 2004

27. 12. 2004



pronajímatel

  
\_\_\_\_\_  
nájemce



# Příloha ke smlouvě o nájmu ze dne 10. prosince 2004

## Výpočet ceny nájmu za nebytový prostor

Nebytový prostor	m <sup>2</sup>	nájem	služby	měsíčně	měsíčně	Celkem
		za m <sup>2</sup> /rok	za m <sup>2</sup> /rok	nájem	služby	
Prodejní plochy	90,15	3 050	850	22 913,10	6 385,60	29 298,70
Alikvot. část spol. prostor	9,00	945	650	708,80	487,50	1 196,30
<b>Cena měsíčně bez DPH</b>				<b>23 621,90</b>	<b>6 873,10</b>	<b>30 495,00</b>

Navýšení ceny nájemného po dobu prvních 12-ti měsíců dle čl. IV. této smlouvy, které činí 5.500,- Kč bez DPH, není v tabulce „Výpočet ceny nájmu za nebytový prostor“ uvedeno a bude k měsíční ceně bez DPH připočteno.



pronajímatel

nájemce

**OZP**  
**207** OBOROVÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA  
 ZAMĚSTNANCŮ BANK, POJIŠTOVEN  
 A STAVEBNICTVÍ  
 140 21 PRAHA 4  
 ROŠKOTOVA 1/1225

④

## Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu ze dne 10.12. 2004 uzavřené mezi

pronajímatelem: **MANAG, spol. s r.o.**  
 Zarámí 92, 760 01 Zlín  
 IČO 15528111 DIČ CZ15528111

a  
 nájemcem: **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**  
 Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4  
 jednající Ing. Ladislavem Friedrichem, CSc., generálním ředitelem  
 IČO 47114321 DIČ - není plátce DPH

Dodatek obsahuje zvýšení plateb za nájemné a služby od 1. února 2008 s ohledem na cenový vývoj v naší republice. Poslední úprava cen byla provedena v roce 2003. Výpočet úpravy nájemného a služeb je uveden v odst. I. Tento výpočet ruší nájemné a služby uvedené v nájemní smlouvě, popř. předchozích dodatcích.

**Původní smlouva o nájmu se mění v následujících odstavcích:**

## I.

Odstavec se nahrazuje tímto zněním:

Pronajímatel je vlastníkem těchto nebytových prostor ve Zlíně, Zarámí 92, na pozemku č.p. 246/2:

**Výpočet nájemného za nebytové prostory**

Nebytový prostor	m2	nájemné za m2/rok	služby za m2/rok	měsíčně nájemné	měsíčně služby	Celkem měsíčně
Alikvot. část spol. prostor	9,00	975	730	731,30	547,50	1 278,80
Prodejní plocha	90,15	3 150	950	23 664,40	7 136,90	30 801,30
<b>Měsíční nájemné vč. plateb za služby celkem bez DPH</b>				<b>24 395,70</b>	<b>7 684,40</b>	<b>32 080,10</b>

Výše nájemného a služeb je uvedena bez DPH. DPH bude účtována dle platné legislativy.

V ostatním zůstává původní smlouva ve znění dodatků beze změny.

Dodatek má účinnost **od 1. února 2008**. Je vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.

Ve Zlíně dne 25. ledna 2008



pronajímatel



nájemce

*Handwritten signature*

## MANAG, spol. s r.o., Zarámí 92, 760 01 Zlín

Od r. 2003, kdy byla provedena poslední úprava cen nájemného a služeb, se zvýšily ceny energií pro naši organizaci takto :

	<b>zvýšení o</b>
teplo	cca 10 %
vodné, stočné	cca 42 %
elektřina	cca 50 %

Inflační nárůst od r. 2003 do 2007 včetně je asi  $5 \times 2,5 \% = 12,5 \%$

Přitom :

Zvýšení nájemného je u prodejních ploch 3,28 %

Zvýšení ceny služeb je 11,76 %

Cenu služeb v současné době tvoří :

- cca 25 % teplo
- cca 25 % elektřina
- zbytek ostatní služby - vodné, stočné, strážní služba, pojištění, osobní náklady personálu atd.

## Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu ze dne 10.12. 2004 uzavřené mezi

pronajímatelem: **MANAG, spol. s r.o.**  
 Zarámí 92, 760 01 Zlín  
 IČO 15528111      DIČ CZ15528111

a  
 nájemcem: **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**  
 Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4  
 jednající Ing. Ladislavem Friedrichem, CSc., generálním ředitelem  
 IČO 47114321      DIČ - není plátce DPH

Dodatek obsahuje zvýšení plateb za služby (nikoliv za nájemné) od 1. února 2009 s ohledem na cenový vývoj v naší republice. Výpočet úpravy služeb je uveden v odst. I. Tento výpočet ruší platby za služby uvedené v nájemní smlouvě, popř. předchozích dodatcích.

**Původní smlouva o nájmu se mění v následujících odstavcích:**

I.

Odstavec se nahrazuje tímto zněním:

Pronajímatel je vlastníkem těchto nebytových prostor ve Zlíně, Zarámí 92, na pozemku č.p. 246/2:

**Výpočet nájemného za nebytové prostory**

Nebytový prostor	m2	nájemné za m2/rok	služby za m2/rok	měsíčně nájemné	měsíčně služby	Celkem měsíčně
Alikvot. část spol. prostor	9,00	975	765	731,30	573,80	1 305,10
Prodejní plocha	90,15	3 150	995	23 664,40	7 474,90	31 139,30
<b>Měsíční nájemné vč. plateb za služby celkem bez DPH</b>				<b>24 395,70</b>	<b>8 048,70</b>	<b>32 444,40</b>

Výše nájemného a služeb je uvedena bez DPH. DPH bude účtována dle platné legislativy.

V ostatním zůstává původní smlouva ve znění dodatků beze změny.

Dodatek má účinnost od 1. února 2009. Je vyhotoven ve 2 stejnopísech, z nichž každá strana obdrží jeden.

Ve Zlíně dne 27. ledna 2009



pronajímatel



nájemce

*Handwritten signature*