

# Nájemní smlouva

## Klientské pracoviště OZP

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „**OZ**“)  
(dále jen „**smlouva**“)

"GNOSIS" spol. s.r.o.

se sídlem: Ostrovní 126/30, 110 00 Praha 1 - Nové Město

zastoupená Mgr. Romanem Ševčíkem – prokuristou společnosti

IČ: 45808244

DIČ: CZ45808244,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 12227

telefon: XXX, e-mail: XXX

Číslo bankovního účtu: XXX

(dále jen „**pronajímatel**“)

A

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

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4

zastoupená: Ing. Radovan Kouřil – generální ředitel

IČ: 47114321

DIČ: CZ47114321

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

kontaktní telefon: XXX, e-mail: XXX

(dále jen „**nájemce**“)

(společně jen jako „**smluvní strany**“)

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících prostor: kancelářské prostory v Klatovech, náměstí Míru č. p. 64, v katastrálním území Klatovy, zapsáno na listu vlastnictví č. 5729, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání prostory, a to konkrétní kancelář č. 219, situovanou ve II. NP, (dále jen „**Prostory**“), a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se platit za jejich nájem pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
3. Celková výměra Prostor, které jsou předmětem nájmu, činí **23,9 m<sup>2</sup>**.
4. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté Prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

## II. Účel nájmu

Prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně pro následující činnosti: provozování pobočky zdravotní pojišťovny.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu Prostor (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná a odůvodněná obava z možnosti náhlého a vážného zhoršení Prostor. O tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informuje, pokud k tomuto úkonu jeho účast nebylo možno předem včas zajistit.
4. Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž se Prostory nacházejí, je pojištěna pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a zavazuje se zachovat toto pojištění po celou dobu nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení s porušením této povinnosti. Uplatněním práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody v plné výši.
5. Pronajímatel nebude nahrazovat jakoukoli újmu na majetku nájemce, který vnesl nájemce do pronajatých Prostor, ledaže ji zavinil. Pronajímatel nebude nahrazovat poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených v Prostorách a stejně tak nebude pronajímatel nahrazovat újmy vzniklé na majetku, zdraví a životě osob, zdržujících se v budově a majících vztah k nájemci (např. obchodní partneři, nebo zaměstnanci nájemce apod.), ledaže ji zavinil.

#### **IV. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní části Prostor označit pouze svým obchodním jménem, logem a identifikačním číslem, provozní dobou a po předchozím odsouhlasení rovněž reklamním sdělením. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseno.
2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce nahradí újmu, která nesplněním povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním Prostor a jejich obvyklým udržováním.
4. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid Prostor.
5. Nájemce se zavazuje, že ve dvou měsících před ukončením nájemního vztahu umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do Prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce, ovšem tak, aby činnost nájemce byla minimálně jakkoli omezována. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
6. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v Prostorách na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele v případě, že ji nájemce zavinil.
7. Nájemce není oprávněn provádět v Prostorách žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemce na svoje vlastní náklady. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést Prostory do původního stavu.
8. Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.
9. Nájemce může přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se zásadami požární ochrany v objektu dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce, ledaže je zavinil.
12. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od Prostor v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 3 této smlouvy.
13. Nájemce se zavazuje, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
14. V zájmu pokojného užívání budovy se nájemce zavazuje vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě písemné výtky pronajímatele se nájemce postará o nápravu bez zbytečného odkladu.
15. Je-li nájemce právnickou osobou, může v Prostorách zřídit své sídlo jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Nájemce se zavazuje na své náklady uzavřít neprodleně na začátku užívání předmětu nájmu pojistku o hmotné odpovědnosti za způsobené škody. Kopii pojistné smlouvy předá neprodleně pronajímateli. Nájemce zajistí

platnost smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti nájemce v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu způsobenou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a uzavřenou nájemní smlouvou. Pojištění vlastní činnosti, pojištění zařízení a zásob si zajišťuje nájemce rovněž na své náklady.

## V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za Prostory (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 2390,- Kč měsíčně. Nájem Prostor je osvobozen od DPH.
2. Zúčtovatelná záloha za služby a energie spojená s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává ve výši 1950 /měsíc bez DPH, Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.
3. Pronajímatel se zavazuje nejméně 1x ročně vyhotovit vyúčtování záloh na platby dle bodu 2 tohoto článku a toto v písemné formě předat nájemci. Případný takto vzniklý přeplatek se pronajímatel zavazuje nájemci vrátit do 30 dnů, stejně tak se nájemce za shodných podmínek zavazuje uhradit pronajímateli případný nedoplatek.
4. Zálohy za služby zahrnují poplatky za:
  - elektřinu,
  - teplo,
  - vodné a stočné,
  - odvoz komunálního odpadu,
  - ostraha objektu – provoz EZS,
  - osvětlení a úklid společných prostor,
  - výtah
5. Nájemné, úhrada zálohy za služby jsou splatné vždy předem na další kalendářní měsíc, a to nejpozději do 15. dne předcházejícího kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, na který se platby hradí, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, č. XXX, variabilní symbol je IČ nájemce, na základě vystavených faktur, které budou zasílány pravidelně každý měsíc nájemci prostřednictvím e-mailové adresy: XXX. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
6. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 15. den příslušného měsíce.
7. Pro případ prodlení s platbou dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
8. Pronajímatel může nájemné a úhradu za služby každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné a úhrada za služby zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné a úhradu za služby na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zasláného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné a úhrada za služby je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného a úhrady za služby v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.

## VI. Jistota

1. Nájemce složí do 15 dnů od účinnosti této smlouvy jistotu ve výši dvou nájmu **4780,- Kč**, a to na účet pronajímatele XXX.
2. Pronajímatel má právo použít jistotu na pokrytí jakékoliv škody na předmětu nájmu zaviněné nájemcem nebo třetími osobami, kterým nájemce umožnil užívání předmětu nájmu, nebo na úhradu jakýchkoliv splatných finančních závazků nájemce vůči pronajímateli podle této smlouvy.
3. **Pronajímatel je povinen vrátit nájemci jistotu při skončení nájmu.** Pronajímatel má právo započíst proti jistotě své pohledávky za nájemcem, vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s jejím plněním. Nájemce prohlašuje, že se výslovně zříká nároku na úroky z jistoty od jejího poskytnutí až do vrácení.

## VII. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou.

## VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
  - a) Písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
    - i. nájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostory, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
    - ii. nájemce změnil v Prostorách předmět činnosti uvedený této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
    - iii. nájemce hrubě a soustavně porušuje své povinnosti vůči pronajímateli podle této smlouvy,
    - iv. nájemce je po dobu delší než jeden kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
    - v. nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - vi. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal.
  - c) Výpovědí ze strany nájemce, zejména jestliže:
    - i. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal,
    - ii. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci,
    - iii. Prostory přestanou být způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy a/nebo podle této smlouvy.
  - d) Výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu.
2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodu, že nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal, nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí v ostatních případech je výpovědní doba dva kalendářní měsíce a začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod či uvést, že se jedná o výpověď bez udání důvodu.
5. Nájemce je povinen vrátit Prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Smluvní strany vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
7. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.

## IX. Předání Prostor po ukončení nájemního vztahu

1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen Prostory neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. Ujednání čl. VII. odst. 3, poslední věta tím není dotčeno. V případě, že nájemce má v Prostorách zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.
2. Při prodlení s předáním vyklizených Prostor uvedených do původního stavu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž má zapsané sídlo v Prostorách. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemci.

## X. Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
  - a) Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
    - i. ve věcech smlouvy XXX

- ii. v ostatních věcech XXX
2. Kontaktní osoba nájemce: XXX.
3. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

## XI. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či týkajících se předmětu plnění této smlouvy.
3. Pokud se za trvání této smlouvy pronajímatel vzdá svého práva z ní vyplývajícího nebo jej nevykoná, bude takové vzdání se nebo jeho nevykonání aplikováno pouze na ten konkrétní případ, pro který bylo učiněno a nebude nahlíženo jako vzdání se téhož práva v budoucnu.
4. Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany ve smyslu této smlouvy a jejích budoucích dodatků a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp. adresát odmítl její převzetí. V případě doručování do datové schránky se písemnosti považují za doručené nejpozději desátým dnem jejich dodání do datové schránky adresáta.
5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy platnými na území České republiky. Případné spory z této smlouvy budou rozhodovány příslušným soudem České republiky.
6. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne:

.....  
Mgr. Roman Ševčík, –prokurista  
"GNOSIS" spol. s.r.o.  
Pronajímatel

.....  
Ing. Radovan Kouřil  
generální ředitel

Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví

Nájemce