

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

(dále jen „smlouva“)

## LAAX Praha s.r.o.

se sídlem: Národní 58/32, Staré Město, 110 00 Praha 1  
zastoupená: Alisherem Aripkhodzhaevem, jednatelem  
IČ: 018 52 612  
DIČ: CZ01852612  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 212616  
bankovní spojení 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

(dále jen „nájemce“)

(společně jen jako „smluvní strany“)

## Čl. 1

### Použité pojmy

- Nemovitosti:** Prostor v budově Pražská 1653/30 ve Znojmě, zapsaná na LV 15200, parc.č. 2772/1, označený 1a o ploše 25 m<sup>2</sup>.
- Komerční park:** Nemovitosti a Pozemky specifikované v odst. 1 tohoto článku sloužící k pronajímání jednotlivých Prostor Nájemcům za účelem výkonu jejich podnikatelské činnosti nebo s podnikatelskou činností Nájemců souvisí, které jako celek nesou komerční označení „Triangl“.
- Společné prostory:** veškeré části Nemovitosti, jež nejsou výslovně pronajímány konkrétnímu nájemci a jsou určeny ke společnému užívání nájemců, uživateli a dalšími návštěvníky Nemovitosti (např. vstupních haly, komunikační prostory, požární únikové cesty a schodiště, obslužné chodby).
- Společné části:** veškeré části pozemků, jež nejsou výslovně pronajímány konkrétnímu nájemci a jsou určeny ke společnému užívání Nájemců, uživateli a návštěvníků Komerčního parku (např. přístupové a obslužné cesty a chodníky, trávničky a terénní úpravy, požární nádrž se zahradním hydrantem, areálové veřejné osvětlení, zpevněné plochy, vjezdová areálová vrata).

## Čl. 2

### Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících prostor: kancelářské prostory v budově Komerčního parku „Triangl“, který se nachází na ulici Pražská, č. p. 1653 ev. č. 30, v obci Znojmo, v katastrálním území Znojmo-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 15200, vedeném u Katastrálního úřadu pro Znojmo, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „Prostory“).
- Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání Prostory a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se platit za ně pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
- Celková výměra Prostor, které jsou předmětem nájmu, činí 25 m<sup>2</sup>. Součástí pronajímáných Prostor jsou také dvě vyznačená parkovací místa na parcele č. 2774/2.
- Pronajímáné prostory jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, 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.
6. Účelem nájmu Prostor dle této smlouvy je provozování pobočky zdravotní pojišťovny Nájemcem.

### **Čl. 3 Nájemné a jeho splatnost**

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý kalendářní měsíc trvání nájmu, a to přímo na základě této smlouvy. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné od 1. 1. 2020.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemné je splatné měsíčně vždy k pátému dni příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet č. xxx. , variabilní symbol je IČ nájemce.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě prodlení Nájemce s úhradou první platby nájemného o více než 30 dnů je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v souladu s platnou právní úpravou.
5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. července každý kalendářní rok.

### **Čl. 4 Služby spojené s užíváním Nebytového prostoru**

1. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že bude hradit Pronajímateli služby spojené s užíváním Prostor, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány pro Nájemce v souvislosti s nájmem Prostor, a dále provozem společných částí Nemovitosti nebo částí Komerčního parku.
2. Vedle plateb nájemného je nájemce povinen platit zálohy na služby za služby ve výši 2.500,- Kč měsíčně bez DPH. Záloha obsahuje vodné, stočné, energie, osvětlení společných ploch, pojištění budovy a další náklady spojené s provozem prostoru. Zálohy budou hrazeny dle Splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Při konečném vyúčtování služeb bude uplatňováno DPH dle platného znění ke dni povinnosti přiznat DPH.

3. Vyúčtování skutečně vynaložených nákladů na služby za předchozí kalendářní rok bude prováděno Pronajímatelem vždy jednou ročně, a to v závislosti na vyúčtování, která pronajímatel obdrží od dodavatelů služeb. Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování záloh zaplacených Nájemcem a vyúčtování nákladů za předchozí kalendářní rok vždy do konce měsíce června následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli případný nedoplatek na účet Pronajímatele do 30 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování nákladů od Pronajímatele. V případě, že výše záloh zaplacených Nájemcem převyšuje náklady uhrazené Pronajímatelem, vrátí Pronajímatel Nájemci rozdíl mezi zálohami a náklady do 30 kalendářních dnů ode dne zaslání vyúčtování nákladů Nájemci. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci daňový doklad v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že po dobu trvání této Smlouvy může Pronajímatel kdykoli Nájemci oznámit písemně změnu výše záloh, pokud existuje pro změnu důvod vyplývající ze změny cen energií či služeb, změny jejich rozsahu nebo kvality a Nájemce je povinen takové změněné zálohy hradit.
5. Pronajímatel je povinen předložit Nájemci podklady, které použil při vyúčtování nákladů.

### **Čl. 5**

### **Způsob úhrady peněžitých závazků**

1. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této Smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem v Kč.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že peněžité závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určena dle této Smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním dle této Smlouvy, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli též úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení bude vypočtena oprávněnou stranou v souladu s platnou právní úpravou.

### **Čl. 6**

#### **Doba nájmu**

1. Smluvní strany výslovně ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem: 15. 1. 2020.

### **Čl. 7**

#### **Předání předmětu nájmu**

Předmět pronájmu bude předán na základě předávacího protokolu pronajímatelem, případně jeho pověřeným zástupcem 15. 1. 2020, a to ve stavu způsobilém k užívání.

### **Čl. 8**

#### **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 a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv během běžných pracovních hodin po předchozím ohlášení nejméně 24 hodin předem vstoupit do Prostoru nebo do jakékoli jeho části, za účelem kontroly stavu Prostoru, dodržování účelu nájmu Nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy Nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Nemovitosti, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Prostoru. Kontrolou nesmí být Nájemce nadměrně obtěžován. Nájemce bude mít právo z takového důvodu na snížení nájemného pouze tehdy, pokud je z tohoto důvodu Prostor zcela nebo částečně nezpůsobilý k řádnému užívání dle této Smlouvy, a to o částku odpovídající nájemnému za dobu, kdy nemožnost užívání Prostoru trvala.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Nemovitosti a Komerčního parku provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by se níže uvedená opatření pokládala za narušení způsobu užívání Nebytového prostoru nájemcem, a dále aniž by byl nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této smlouvy:
  - a) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a uvnitř Nemovitosti a Komerčního parku (s výjimkou interiéru Prostoru);
  - b) na základě vyrozumění předaného Nájemci ve lhůtě nejméně 5 dnů předem předvádět v denní době Nebytový prostor potencionálním věřitelům, kupujícím a nájemcům, a to ne častěji než dvakrát v kalendářním měsíci;
  - c) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a vylepšení Nemovitosti a Komerčního parku podle potřeby pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování zájmů Pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu Prostor (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná 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 zajistit.
5. 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.

## **Čl. 9 Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady instalovat na Prostoru firemní označení (resp. reklamu), v podobě a rozměrech předem písemně odsouhlasených Pronajímatelem.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu a po zajištění příslušných souhlasů a potvrzení ze strany dotčených orgánů státní správy může Nájemce instalovat na sjednaném místě v Nemovitosti nebo na jejím venkovním plášti a okolí reklamní nápisy nebo zařízení k propagaci své firmy. V případě porušení ustanovení tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn požadovat odstranění závadné reklamy po Nájemci, a jestliže k jejímu odstranění nedojde bez zbytečného odkladu, odstranit ji na náklady Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje užívat Prostory s péčí řádného hospodáře.
4. 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. Za běžnou údržbu a běžné opravy se pro potřebu této smlouvy považují úkony údržby a opravy v ceně obvyklé do 5.000,- Kč za každý jednotlivý úkon údržby či opravu.
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. 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.
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 a pro svou vlastní potřebu.
9. Nájemce může přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce, ledaže je zavinil.
11. 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 nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.

## **Čl. 10 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 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 porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
    - iv. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
    - v. nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou,
    - vi. nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - vii. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal.
  - c) Výpověď 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 z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy.
  - d) Výpověď 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 měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájemního vztahu výpovědi v ostatních případech, tří měsíční výpovědní doba neběží, ale účinky výpovědi nastávají ihned po jejím doručení druhé smluvní straně, neboť se zde jedná o porušování smlouvy zvláště závažným způsobem, což působí druhé smluvní straně značnou újmu. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit Prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dní.
4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědi je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod či uvést, že se jedná o výpověď bez udání důvodu.
5. Strana, která obdržela výpověď, je oprávněna vznést proti výpovědi písemně námitky, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena.
6. Nájemce je povinen vrátit Prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Smluvní strany vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
8. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.

## **Čl. 11 Kontaktní osoby**

9. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
  - i. Kontaktní osoby pronajímatele: – xxx,
10. xxxKontaktní osoba nájemce: xxx
11. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

## **Čl. 12 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 jejich 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, nejdříve však 15. 1. 2020.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – situační plánek

Příloha č. 2 – splátkový kalendář

V ....., dne:

.....  
Alisher Aripkhodzhaev  
Jednatel

LAAX Praha s.r.o.  
Pronajímatel

V Praze, dne:

.....  
Ing. Radovan Kouřil  
generální ředitel

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců  
bank, pojišťoven a stavebnictví

Nájemce