

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

dále jen „Smlouva“ uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“),  
mezi smluvními stranami:

## **MAGNUM City Center, s.r.o.**

IČ: 263 05 577, DIČ: CZ26305577

sídlem Jakubská 1, 602 00 Brno

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 42908

Bankovní spojení (nájem a služby) : č. ú.: XXXXXX

zastoupená XXXXX

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

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

IČO: 47114321, DIČ: CZ47114321

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

zapsaná v OR vedená u městského soudu v Praze, sp. zn. A 7232

zastoupená Ing. Radovanem Kouřilem, generálním ředitelem

(dále jen „Nájemce“)

**t a k t o:**

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel jakožto vlastník nemovité věci zapsané na LV č. 686 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Město Brno, a to jmenovitě budovy, Brno-město, č. p. 708, polyfunkční objekt, na pozemku p. č. 265/1 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 267, zastavěná plocha a nádvoří (jedná se o dům na adrese Orlí 34, 36 / Benešova 6a, 6b, 6c, Brno) (dále jen „Budova“).
  2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je nájem nebytových prostor situovaných v Budově, a to:
    - a) nebytové prostory v 1. NP budovy o výměře 91,75 m<sup>2</sup>
    - b) nebytové prostory v 2. NP budovy o výměře 100 m<sup>2</sup>
    - c) parkovací stání č. 10 umístěné v 2. PP budovy,dále i jen „Předmět nájmu“.
- Dispozice Předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy.
- Orientační plánec s vyznačením parkovacího stání tvoří **přílohu č. 2** této Smlouvy.
- Kompletní specifikace vybavení Předmětu nájmu bude uvedena v předávacím protokolu, případně ve fotodokumentaci na předávací protokol navazující.
3. Nájemce je v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu oprávněn užívat tyto společné prostory:

- vstup do objektu,
- schodiště,
- výtah,
- místnost pro skladování komunálního odpadu.

Nájemce není v souvislosti s užíváním těchto společných prostor povinen platit zvláštní úhradu.

4. Pronajímatel za podmínek sjednaných touto Smlouvou pronajímá Nájemci níže specifikovaný Předmět nájmu.
5. Nájemce je zdravotní pojišťovna, která si tímto pronajímá od Pronajímatele Předmět nájmu a zavazuje se platit sjednané nájemné.
6. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu ve sjednaném způsobilém stavu na základě písemného předávacího protokolu nejpozději při podpisu této Smlouvy.

Nájemce byl zároveň před podpisem této Smlouvy seznámen s Průkazem energetické náročnosti Budovy a tento také jej od Pronajímatele převzal.

## **II. Doba nájmu**

1. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu na dobu určitou od 1.4.2021 do 31.12.2023.

## **III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat k provozování své podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku ke dni podpisu této Smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, a že Předmět nájmu shledal způsobilým ke smluvenému účelu pronájmu a výše uvedený Předmět nájmu bude využíván pro uskutečňování ekonomických činností z pohledu DPH.
3. Veškeré interiérové úpravy a vybavení provozovny si zajistí Nájemce dle svých potřeb a požadavků v souladu s ustanovením článku X. níže sám na vlastní náklady a Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce prováděl odpisy provedených investic ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
4. Nájemce je oprávněn, po udělení souhlasu Pronajímatele a po schválení příslušným státním orgánem, umístit na Předmětu nájmu vhodná reklamní a propagační zařízení bez nároku Pronajímatele na zvláštní úhradu. V případě skončení nájemního poměru je však Nájemce povinen vlastním nákladem tato zařízení odstranit a místo uvést do původního stavu.
5. Pokud bude Nájemce chtít umístit v Předmětu nájmu sídlo společnosti, bude ohledně této skutečnosti uzavřena samostatná dohoda.

## **IV. Podnájem**

Podnájem je možný pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## V. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném takto:
  - a) **Nájemné za prostory dle článku I., odst. 2., písm. a) této Smlouvy:**
    - **ve výši 114.804,- Kč** (slovy: jedno sto čtrnáct tisíc osm set čtyři korun českých) / měsíčně + příslušná sazba DPH.
  - b) **Nájemné za parkovací stání dle článku I., odst. 2., písm. b) této Smlouvy:**
    - **ve výši 3.000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) / měsíčně + příslušná sazba DPH (dále jen „Nájemné“).
2. S ohledem na podmínky ukončení se stávajícím nájemcem v Předmětu nájmu Komerční bankou, a.s. IČ: 453 17 054, DIČ: CZ699001182, Pronajímatel poskytuje na období od 1.4.2021 do 31.12.2023 **slevu z Nájemného** v článku V., odst. 1., písm. a) ve výši **50%** za Předmět nájmu dle článku I., odst. 2., písm. a) této Smlouvy.
3. Nájemné je tedy sjednáno za jednotlivý Předmět nájmu jako celek bez ohledu na stávající či budoucí (po provedení eventuelních stavebních úprav) výměru Předmětu nájmu.
4. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy měsíčně předem, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy 1. kalendářní den v měsíci předcházejícím měsíci, za které je Nájemné hrazeno a splatnost do 20 dnů od vystavení daňového dokladu.
5. Platby za první měsíc trvání nájmu budou ze strany Nájemce uhrazeny do 5 dnů od podpisu této Smlouvy (den zdanitelného plnění bude datum uzavření této Smlouvy). Do doby úhrady plateb za první měsíc trvání nájmu Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci zpřístupnit.  
Veškeré platby budou prováděny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

Není-li uvedeno jinak, Nájemné bude hrazeno za měsíc, resp. za jeho poměrnou část. Nájemce je povinen hradit Nájemné bez ohledu na skutečnost, zda Předmět nájmu převzal nebo zda Předmět nájmu bude fakticky užívat či nikoli.

Nájemce hradí své závazky na bankovní účet Pronajímatele, který je zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v registru plátců DPH. V případě, že bankovní účet nebude zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v registru plátců DPH je povinen Pronajímatel poskytnout písemně Nájemci bankovní účet splňující dálkový přístup v registru plátců DPH.

6. Nájemné je považováno za zaplacené připsáním příslušné částky na účet Pronajímatele.
7. Sjednané Nájemné v sobě nezahrnuje úhrady za služby spojené s nájmem.
8. Pokud bude Nájemce provádět úhrady Pronajímateli z banky nebo peněžního ústavu se sídlem mimo Českou republiku, nebo bude Nájemce požadovat, aby Pronajímatel provedl úhradu Nájemci do banky nebo peněžního ústavu se sídlem mimo Českou republiku, nese Nájemce veškeré náklady s takovou platbou spojené.
9. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn započíst nesplatnou nebo promlčenou pohledávku, kterou eviduje vůči Nájemci.

## VI. Protiinflační doložka

1. Pronajímatel je oprávněn počínaje dnem 1. 1. 2022 nárokovat po Nájemci doplatek k Nájemnému podle níže uvedených pravidel.
2. Aktuální roční základ nájemného může být předmětem každoročního zvyšování Nájemného za účelem reflektování zvýšení roční inflace koruny české.
3. Pokud Pronajímatel své právo upravit nájemné o inflační vliv využije, zvýšení Nájemného bude vypočítáno na základě roční inflace koruny české (tedy přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen = procentní změna průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) vyhlášené Statistickým úřadem ČR (resp. v případě přesunu kompetencí jiným oprávněným subjektem) za uplynulý kalendářní rok. Nájemné bude upravováno vždy pouze nahoru.
4. Po vyhlášení roční míry inflace bude zpětně k 1. lednu příslušného roku ze strany Pronajímatele upravena výše nájemného za Předmět nájmu na příslušný kalendářní rok. Pokud po provedení přepočtu vznikne nedoplatek za příslušné měsíce běžného roku, sjednává se, že tento nedoplatek bude splatný společně s úhradou Nájemného za nejbližší období.

## VII. Služby

1. Mimo Nájemného bude Nájemce hradit provozní náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem Předmětu nájmu (dále jen „Úhrady za služby“).
2. Zajišťované služby:
  - A. Nájemce je povinen Pronajímateli hradit následující služby:
    - a) Měřené provozní náklady.

Měřené provozní náklady (teplo / TUV, vodné, stočné, el. energie) Nájemce bude hradit zálohově s následným vyúčtováním dle skutečné spotřeby.
    - b) Ostatní společné provozní náklady.

Ostatní společné provozní náklady budou Nájemcem hrazeny měsíční paušální úhradou stanovenou ve výpočtovém listu bez ohledu na skutečně vynaložené náklady ze strany Pronajímatele. Ostatní společné provozní náklady zahrnují náklady vynaložené Pronajímatelem na následující položky:

      - daň z nemovitostí,
      - pojištění nemovitostí,
      - úklid, údržba a opravy společných prostor a prostranství,
      - deratizace společných prostor,
      - údržba požární techniky ve společných prostorách,
      - servis a údržba výtahů,
      - elektrická energie a teplo spotřebované ve společných prostorách,
      - elektrická energie spotřebovaná elektronickým logem Nájemce (označení Nájemce na Budově) + náklady na revize zařízení,

- úhradu provozních nákladů na služby dodávané třetí osobou ohledně zařízení ve vlastnictví Pronajímatele nacházejících se v předmětu nájmu (výchozí a periodické revize elektro — slaboproud, silnoproud, EPS, EZS, MaR, revize ručních hasicích přístrojů, servis a údržba fancoilů na dodávku tepla, servis a údržba vzduchotechniky a klimatizace),

Pro účely této Smlouvy se za servis a údržbu považuje pouze pravidelná (periodická kontrola vyplývající z technických norem, zpravidla 1x ročně) údržba zařízení včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů. Servis a údržba pak nezahrnuje náklady na další údržbu (nad rámec periodické kontroly vyžadované normou) ani na jednorázové opravy při nahodilých událostech, tyto hradí v plné výši Nájemce.

- odvoz pevného komunálního odpadu (PDO), za PDO se nepovažují:
  - kartony a obalový materiál,
  - nebezpečný a biologický odpad, či
  - jiné zvláštní (specifické) druhy odpadů, které nelze zařadit do PDO.

c) Poplatek za správu.

Mimo výše uvedené je Nájemce povinen hradit Pronajímateli měsíčně poplatek za správu stanovený ve výpočtovém listu, který zahrnuje paušální úhradu za administrativní náklady spojené s poskytováním služeb a s vyúčtováním provozních nákladů na Nájemce.

B. Nájemce si vlastní činností, resp. na vlastní náklady zajistí:

- a) úklid Předmětu nájmu,
- b) drobné opravy v Předmětu nájmu,
- c) odvoz odpadu produkovaného Nájemcem, pokud se nejedná o PDO,
- d) opravy a údržbu (servis včetně náhradních dílů) vybavení a zařízení v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Nájemce,

kdy Nájemce bude hradit tyto náklady ve výši 100 % skutečných nákladů.

C. Pronajímatel dále Nájemci přeúčtuje skutečné náklady na opravy a údržbu (servis včetně náhradních dílů) specifického vybavení a zařízení v Předmětu nájmu (např. automatické vstupní dveře, vzduchová clona, eskalátory, výtahy apod.), které sice jsou ve vlastnictví Pronajímatele, ale z povahy jejich určení slouží ke zvýšení standardu užívání ze strany Nájemce a jeho zákazníků. Vynaložení nákladů bude provedeno po předchozím písemném schválení Nájemcem, přičemž Nájemce se zavazuje, že bezdůvodně neodmítne tyto opravy a údržbu schválit. V případě, že oprava nebo údržba bude vyplývat z obecně závazných norem nebo předpisů, Nájemce takovou opravu nebo údržbu schválí bezodkladně.

3. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Úhrady na služby spolu s Nájemným měsíčně dle daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.
4. Úhrady za Měřené provozní náklady je Nájemce povinen platit formou měsíčních záloh s ročním vyúčtováním. Výše měsíčních záloh je uvedena ve výpočtovém listě (**příloha č. 3 této Smlouvy**). Výše záloh za Měřené provozní náklady je ve výpočtovém listu uvedena včetně DPH. Kromě ročního vyúčtování je

Pronajímatel oprávněn provádět i částečné vyúčtování úhrad za služby spojené s nájmem každé čtvrtletí/pololetí. Nedoplatek resp. přeplatek úhrad za služby zjištěný provedeným vyúčtováním je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli resp. Pronajímatel povinen vrátit Nájemci do 15 dnů po provedení vyúčtování. Roční vyúčtování bude provedeno nejpozději do 31. března následujícího roku. Výše záloh za Měřené provozní náklady bude po provedení vyúčtování upravena dle skutečné spotřeby za předchozí kalendářní rok. Úhrady za Měřené provozní náklady v nové výši je Nájemce povinen platit po jejich písemném oznámení Pronajímatelem.

5. Pronajímatel je oprávněn jednou za dva roky po provedení ročního vyúčtování jednostranně změnit Nájemci výši měsíční paušální úhrady za Ostatní společné provozní náklady s ohledem na Pronajímatelem skutečně vynaložené náklady na tyto služby. Měsíční paušální částku za Ostatní společné provozní náklady v nové výši je Nájemce povinen platit po jejím písemném oznámení Pronajímatelem.
6. Nájemce bere na vědomí, že je dle zákona č. 348/2005 Sb., zákon o rozhlasových a televizních poplatcích, v platném znění povinen k úhradě tzv. televizního a rozhlasového poplatku (mimo platby určené Pronajímateli dle této Smlouvy).

## **VIII.**

### **Jistota (Záruka)**

Dohodou smluvních stran vypuštěno.

## **IX.**

### **Související investice Nájemce**

Nájemce při započetí nájemního vztahu nehradí žádné již provedené investice, odstupné či jiné finanční plnění žádné třetí osobě, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.

## **X.**

### **Stavební úpravy Předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn po odsouhlasení Pronajímatele v případě potřeby provést i prostřednictvím třetí osoby další stavební úpravy v Předmětu nájmu dle své potřeby.
2. Veškeré úkony ve stavebním řízení bude provádět Nájemce svým jménem s tím, že Pronajímatel po předložení výkresové dokumentace a jejím odsouhlasení písemně udělí svůj souhlas a vydá příslušná zmocnění.
3. Souhlas a zmocnění nebudou udělena do doby, dokud nebude uzavřena mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohoda o vypořádání technického zhodnocení nemovitosti.
4. Veškeré písemně předem od Pronajímatele schválené stavební úpravy bude Nájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní riziko s tím, že po skončení nájemního vztahu mu nepřísluší ze strany Pronajímatele žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů, kdy Nájemce je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud se v dohodě o vypořádání technického

zhodnocení nedohodnou smluvní strany jinak.

5. Nájemce bude provádět daňové a účetní odpisy investic, které Nájemce provedl vlastním nákladem na majetku Pronajímatele ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění.

## XI.

### Opravy a údržba Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat, a tento udržovat ve stavu způsobilém pro užívání. Nájemce hradí drobné opravy v Předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou.

Pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou se Smluvní strany budou podpůrně řídit ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Smluvní strany odchylně od ustanovení § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. stanoví, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují opravy, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 000,- Kč bez DPH, roční limit nákladů se nesjednává.

2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést Pronajímatel a umožnit provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do Předmětu nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí a rekonstrukce celého objektu, a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost. Zejména je Nájemce povinen umožnit přístup k přístupovým místům technického zázemí budovy (tzv. stupačky – přístupová místa k rozvodům elektrického vedení, vedení tepla, klimatizace, obsluha výtahů, vodovodních rozvodů, protipožárních systémů, telefonních a bezpečnostních systémů budovy apod.). Předchozí dohoda s Nájemcem není nutná v případě havarijních stavů.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy nebo z důvodu nutnosti provedení jiného nezbytného opatření, a to vždy nejpozději do 3 dnů od výzvy Pronajímatele.
5. V případě, že Nájemce bude zamýšlet úpravy v Předmětu nájmu, které spočívají v zásahu do zdí (např. vrtání, sekání, řezání, apod.), je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli nebo správci Budovy a vše provést s jejich součinností tak, aby nedošlo k poškození rozvod vody, plynu, kanalizace, vzduchotechniky, nebo el. energie.
6. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je v zájmu dodržení standardu a kvality Budovy nucen provádět opravy a údržbu společných prostor Budovy. Nájemce je povinen takové činnosti Pronajímatele strpět a poskytnout mu eventuelní součinnost, bude-li v konkrétním případě nutné. Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli slevu na Nájemném z důvodu provádění oprav a údržby společných prostor Budovy.

## XII. Ukončení nájmu

### 1. Nájem končí:

- uplynutím doby nájmu sjednané touto Smlouvou,
- dohodou,
- písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran výlučně z důvodů uvedených v této Smlouvě.

Výpovědní doba je (pokud není v konkrétním případě uvedeno jinak) tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

### 2. Důvody pro výpověď nájmu.

#### A. Nájemce má právo nájem i před uplynutím ujednané doby vypovědět s tří měsíční výpovědní dobou, pokud:

- a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
- b) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

#### B. Pronajímatel má právo nájem i před uplynutím ujednané doby vypovědět s tří měsíční výpovědní dobou, pokud:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli (není-li pro jednotlivé porušení dále uvedeno jinak).

#### C. Pronajímatel má právo nájem i před uplynutím ujednané doby vypovědět bez výpovědní doby, pokud:

- a) Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením (i části) Nájemného, služeb spojených s nájmem nebo úhradou či doplněním kauce,
- b) Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- c) Nájemce provede změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
- d) Užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu,
- e) Poškozuje-li Nájemce Předmět nájmu nebo Budovu nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li Nájemce jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo třetím osobám,

Pronajímatel je povinen před učiněním výpovědi písemně vyzvat Nájemce, aby Předmět nájmu řádně užíval a odstranil závadný stav. Pronajímatel ve výzvě stanoví přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní Nájemce na možnost výpovědi.

Neuposlechne-li Nájemce výzvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení (nebo zničení předmětu nájmu), má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez



výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.

- D. Žádná ze smluvních stran nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Budovy / Předmětu nájmu.
3. V době tří měsíců před skončením nájmu umožní Nájemce dalšímu zájemci o nájem přístup k Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

### **XIII.**

#### **Vyklizení Předmětu nájmu po skončení nájmu**

1. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení nejpozději v:
- poslední den, kterým uplynula sjednaná doba nájmu, nebo
  - poslední den výpovědní doby, nebo
  - nejpozději do 7 dnů ode dne ukončení Smlouvy, pokud tato byla ukončena výpovědí bez výpovědní doby, nebo
  - den, který byl sjednán jako den ukončení této Smlouvy.
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší pověření pracovníci / statutáři obou společností písemný protokol.
3. Nebude-li sjednáno jinak, budou všechny Nájemcem provedené změny Předmětu nájmu (bez ohledu na to, zda byly nebo nebyly odsouhlaseny Pronajímatelem) odstraněny a Předmět nájmu bude uveden do původního stavu. Nájemci nenáleží po skončení nájemního vztahu ze strany Pronajímatele žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů na provedení změn Předmětu nájmu.

Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.

Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je ve vysokém standardu kvality, a je zájmem Pronajímatele, aby byl tento standard nadále zachován. Předmět nájmu Nájemce předá Pronajímateli vyklizený a uklizený, bez zjevných poškození především podlahových krytin, dveří, zdí a spotřebičů ve vlastnictví Pronajímatele.

V případě, že Nájemce Předmět nájmu nevyklidí a neuklidí, provede závěrečný úklid Pronajímatel. Za takový úklid je Pronajímatel oprávněn účtovat paušální částku ve výši 2.000,- Kč.

Pokud bude po skončení nájmu nutné provést opravy Předmětu nájmu s ohledem na zjištěné závady v rámci předání Předmětu nájmu Pronajímateli, budou následně náklady na opravu Nájemce přeúčtovány.

4. Nevyklidí-li Nájemce po ukončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za neoprávněné užívání Předmětu nájmu úhradu ve výši měsíčního nájemného platného v měsíci předcházejícím ukončení nájmu, a to za každý měsíc neoprávněného užívání Předmětu nájmu.
5. Pokud Nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, není Pronajímatel povinen nadále poskytovat Nájemci služby spojené s nájmem. Pronajímatel je současně oprávněn odpojit dodávku energií do Předmětu nájmu a tím jeho

užívání Nájemci znemožnit, s čímž Nájemce bez výhrad souhlasí. Současně je Pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení a vystěhování Předmětu nájmu sám na náklady Nájemce, přičemž za tím účelem uděluje Nájemce Pronajímateli výslovný souhlas a zplnomocnění k tomu, aby Pronajímatel:

- a) vstoupil do Předmětu nájmu (po předchozím otevření vstupních dveří za případného použití dostupných technických prostředků a pomůcek) a
- b) věci Nájemce či jiných osob nacházející se v Předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě, a to na náklady Nájemce, a
- c) vyměnil na Předmětu nájmu zámek a znemožnil Nájemci či dalším osobám vstup do Předmětu nájmu,

přičemž vyklizení a vystěhování Předmětu nájmu bude provedeno za účasti svědků a současně bude provedena video nebo foto dokumentace.

#### **XIV.**

##### **Pojištění, náhrada škody a sankce**

1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškerou prokazatelnou škodu, která vznikne na Předmětu nájmu nepřiměřeným opotřebením a porušením povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy nebo právních předpisů.
2. Nemovitost jako celek je pojištěna proti živelním rizikům ze strany Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že bude-li Pronajímatel hradit Nájemci dle této Smlouvy jakoukoli škodu, bude škoda hrazena z pojištění sjednaného Pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že při stanovení hodnoty věci pro účely odškodnění Nájemce se bude vycházet z tzv. časové ceny (tedy hodnoty, kterou měla věc, než došlo k pojistné události, tedy před poškozením věci).
3. Pronajímatel neodpovídá za věci (majetek) Nájemce nebo třetích osob uložené ve společných prostorách Budovy (chodby, garáže, schodiště apod.).
4. Nájemci se doporučuje sjednat vlastním jménem a na vlastní náklady pojištění Předmětu nájmu ohledně následujících pojistných rizik: pojištění vnitřního vybavení, pojištění skel proti rozbití a proti vandalismu (pokud je součástí Předmětu nájmu i výloha) a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám činností Nájemce.
5. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na bankovní účet Pronajímatele.
6. Nezaplatí-li Nájemce ani v lhůtě do 5 dnů po jejich splatnosti Nájemné, Úhrady za služby, jistotu, nedoplatky z vyúčtování služeb nebo nedoplní jistotu, byla-li sjednána, je Pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou. Současně je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou.
7. Nevyklidí-li Nájemce po ukončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1/30 (jedné třicetiny) měsíčního nájemného platného v měsíci předcházejícím ukončení nájmu **zvýšeného o 20 %** za každý započatý den prodlení s předáním Předmětu nájmu.
8. Úhradou jakékoli smluvní pokuty není nárok Pronajímatele na náhradu škody nikterak dotčen. Smluvní pokuty je možno uplatňovat bez ohledu na zavinění.
9. Pronajímatel je oprávněn kteroukoli ze smluvních pokut přiměřeně snížit.

## **XV. Informační povinnost**

1. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se neprodleně písemně informovat o změnách skutečností týkajících se jich samotných, Předmětu nájmu a dalších skutečností souvisejících s pronájmem.
2. Právní jednání se považuje za došlé v okamžiku, kdy dojde do sféry adresáta. Zásilky odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb se považují za došlé třetím dnem po jejím odeslání, případně patnáctým dnem při odeslání do zahraničí, pokud neexistují objektivní důvody pro prodloužení lhůty k dojití na straně adresáta.
3. Má-li být dle této Smlouvy jakákoli skutečnost oznámena jednou smluvní stranou druhé smluvní straně, dohodly se výslovně smluvní strany, že takové oznámení se považuje za řádně učiněné a doručené druhé smluvní strany i tehdy, kdy oznamující smluvní strana odeslala oznámení (úkon) druhé smluvní straně doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, avšak adresát přijetí oznámení (úkonu) odmítl nebo nebyl doručovatelem zastížen a následně nevyzvedl doporučené psaní u příslušného doručovatele ve lhůtě jeho uložení. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pro účinky doručení není relevantní, zda se adresát písemnosti o doručování dozvěděl.

## **XVI. Pravidla pro užívání Předmětu nájmu a bezpečnost v Budově**

1. Nájemce bude dodržovat všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, včetně kolaudačního rozhodnutí, které bylo pro Předmět nájmu vydáno.
2. Nájemce nebude Předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Budovy jinými nájemníky nebo Pronajímatelem. Nájemce je při užívání Předmětu nájmu povinen nenarušovat dobré mravy v Budově. Nájemce je oprávněn přechovávat v Předmětu nájmu jakákoli zvířata jen s výslovným souhlasem Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen dodržovat požární ochranu v Předmětu nájmu, jakož i pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví. Nájemce jakožto právnická osoba je povinen mít pro tyto účely zpracovanou dokumentaci požární ochrany. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s protipožárním zabezpečením Pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce a bude je dodržovat. Nájemce se dále zavazuje, že všichni uživatelé Předmětu nájmu, zejména jeho zaměstnanci, budou proškoleni a seznámeni s dokumenty požární ochrany a bezpečnosti práce. Ve všech prostorách Budovy je zakázáno vstupovat s otevřeným ohněm, rozdělávat oheň a kouřit. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat Pronajímateli každý požár, který v Předmětu nájmu či jinde ve společných prostorách vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
4. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu jsou umístěny systémy elektrické požární signalizace – hlásiče kouře a požáru, které v případě požáru automaticky přivolají jednotku požární ochrany. V případě, že Nájemce vyvolá

planý poplach, uhradí veškeré náklady výjezdu požární jednotky. Zároveň Nájemce nahradí škodu, která vznikla Pronajímateli i ostatním nájemcům v Budově následkem planého poplachu, a to včetně škody, která vznikla nutnou evakuací osob.

5. Nájemce v Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nenechá, ani nedovolí vnést žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
6. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady a odpovědnost revizi všech elektrických (případně jiných revizi vyžadujících) zařízení a spotřebičů, které užívá v Předmětu nájmu, vyjma spotřebičů ve vlastnictví Pronajímatele, jejichž revizi zajišťuje Pronajímatel na náklady Nájemce. V případě, že Nájemce revize nenechá provést, je odpovědný Pronajímateli za škodu jimi způsobenou dle příslušných právních předpisů. Nájemce je povinen zaslat kopii dokladu o provedené revizi Pronajímateli e-mailem do 1 měsíce po jejím provedení.
7. Nájemce výslovně souhlasí s umístěním kamerového systému ve společných prostorách na fasádě Budovy.

## **XVII.**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k nájmu parkovacího stání**

1. Parkovacím stáním se pro účely této Smlouvy rozumí jak tzv. zakladače pro motorová vozidla – technologie umožňující parkování několik motorových vozidel nad sebou, tak i standardní parkovací stání – pevná parkovací plocha označená číslem, a to v závislosti na konkrétní situaci. V této Smlouvě se tedy výraz „zakladač“ a „parkovací stání“ užívají jako synonyma a jednotlivá práva a povinnosti se dle povahy věci použijí přiměřeně buď ve vztahu k tzv. zakladači, nebo ve vztahu k standardnímu parkovacímu stání. Při předání parkovacího stání budou Nájemci předány i čipové karty sloužící k ovládní zakladačů. Nájemci současně bude ze strany zástupce Pronajímatele ovládní systému předvedeno a Nájemce bude poučen o pravidlech obsluhy a údržby (dále jen „Zaškolení“). Nájemce potvrdí Zaškolení svým podpisem na návodu k obsluze k zakladači.  
Pokud bude zakladač za Nájemce používat více osob, je povinna absolvovat Zaškolení každá z těchto osob a potvrdit Zaškolení svým podpisem na návodu k obsluze k zakladači nebo o provedení Zaškolení bude sepsán protokol, ve kterém bude uveden seznam osob oprávněných za Nájemce Předmět nájmu užívat – tedy seznam osob oprávněných za Nájemce zakladače ovládat (dále jen „Zaškolené oprávněné osoby“). Přílohou protokolu bude návod na obsluhu zakladačů včetně technických parametrů motorových vozidel, které mohou být v zakladači parkovány. Protokol bude podepsán Pronajímatelem, Nájemcem a Zaškolenými oprávněnými osobami. Seznam Zaškolených oprávněných osob bude dle žádosti Nájemce aktualizován po provedení Zaškolení nových osob.
2. Nejpozději v poslední den trvání nájmu je Nájemce povinen protokolárně předat zpět Pronajímateli parkovací stání řádně uklizené a ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
3. V případě prodlení s předáním parkovacího stání po skončení nájmu je Pronajímatel oprávněn znemožnit Nájemci další užívání parkovacího stání,

s čímž Nájemce vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas. Současně je Pronajímatel oprávněn i bez souhlasu Nájemce, veškerý majetek Nájemce zanechaný na parkovacím stání vyklidit a zajistit jeho uskladnění na jiném místě na náklady Nájemce a současně pronajmout parkovací stání třetí osobě. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce neprodleně písemně vyrozumí.

4. Nájemce je povinen:
  - a) neprovádět bez předchozího souhlasu Pronajímatele jakékoliv úpravy nebo změny na zakladači,
  - b) užívat zakladač pouze k účelům vymezeným touto Smlouvou,
  - c) dodržovat pokyny a postupy pro obsluhu zakladače, zejména parkovat v zakladači vozidla, která splňují technické parametry motorových vozidel, které mohou být v zakladači parkovány,
  - d) neumožnit přístup a zneužití čipové karty třetí osobou,
  - e) užívat zakladač – provádět parkování vozidel a ovládání zakladačů pouze a výlučně prostřednictvím Zaškolených oprávněných osob,
  - f) parkovat motorová vozidla v zakladači tak, aby nedošlo k jejich poškození či k poškození jiných motorových vozidel,
  - g) před odchodem od zakladače řádně zkontrolovat, zda je motorové vozidlo v zakladači správně umístěné, aby bylo zajištěno, že další manipulace se zakladačem nezpůsobí škody na motorovém vozidle nebo vzniku jiné škody,
  - h) nenechávat v zakladači zaparkovaném motorovém vozidle žádné osobní a cenné věci, živá zvířata, nebo pracovní prostředky (výpočetní techniku, spisový materiál apod.), které by v případě náhlého selhání systému zakladače nebylo možné z motorového vozidla bezodkladně vyjmout a použít, a v důsledku této skutečnosti by mohlo dojít ke vzniku prodlení či ke vzniku eventuální škody,
  - i) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav zakladače a jiných zjištěných závažných nedostatků,
  - j) okamžitě oznámit Pronajímateli vznik havarijní situace a současně informovat správce nemovitosti a, je-li to nutné, i ostrahu,
  - k) na požádání umožnit přístup do zakladače Pronajímateli nebo jiné jím pověřené osobě,
  - l) upozornit Pronajímatele na hrozící ohrožení na úseku protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví,
  - m) neuskładňovat nebo nepřečehovávat v zakladači žádné pohonné hmoty, maziva nebo jiné hořlavé a zdraví osob nebo životnímu prostředí nebezpečné látky mimo ty, které se nacházejí v motorových náplních a nádržích motorového vozidla Nájemce,
  - n) neprovádět v místě zakladače nebo jinde v Budově mytí karoserií, podvozků a motorů motorových vozidel,
  - o) neomezovat práva a oprávněné zájmy ostatních Nájemců v Budově,
  - p) parkovat v zakladači pouze vozidlo technicky způsobilé a řádně pojištěné (zejména tzv. povinné ručení).
5. Nájemce prohlašuje, že pro případ náhlého selhání systému zakladače, v jehož důsledku by nebylo možné motorové vozidlo ze zakladače bezodkladně vyjmout a užívat, má zajištěnou na svůj náklad a svoje riziko náhradní dopravu,

jejíž potřeba by Nájemci eventuálně v dané situaci vznikla (resp. Nájemce prohlašuje, že se takovou náhradní dopravu zavazuje na svůj náklad a svoje riziko zajistit).

6. Nájemce odpovídá za veškeré škody nemajetkové, na majetku a zdraví, včetně odpovědnosti za ušlý zisk Nájemce, Pronajímatele či třetích osob, které byly způsobené v souvislosti s užíváním parkovacího stání:
  - a) ze strany třetí osoby, zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků nebo dodavatelů Nájemce, kterým Nájemce umožnil užívání zakladače v rozporu s touto Smlouvou, nebo
  - b) v důsledku skutečnosti, že užívání zakladače – parkování nebylo provedeno ze strany Zaškolené oprávněné osoby, nebo
  - c) v důsledku skutečnosti, že užívání zakladače – parkování bylo provedeno v rozporu s technickými parametry motorových vozidel, které mohou být v zakladači parkovány, nebo
  - d) v důsledku skutečnosti, že užívání zakladače – parkování bylo provedeno v rozporu s pokyny a návodem na užívání zakladače, nebo
  - e) v důsledku skutečnosti, že Nájemce zanechal v zaparkovaném motorovém vozidle své osobní či cenné věci, živá zvířata, nebo pracovní prostředky (výpočetní techniku, spisový materiál apod.), které v případě následného náhlého selhání systému zakladače nebylo možné z motorového vozidla bezodkladně vyjmout a použít, nebo
  - f) v důsledku skutečnosti, že Nájemce pro případ náhlého selhání systému zakladače, v jehož důsledku nebylo možné motorové vozidlo ze zakladače bezodkladně vyjmout a užívat, neměl zajištěnou na svůj náklad a svoje riziko náhradní dopravu, které potřeba Nájemci eventuálně v dané situaci vznikla, nebo
  - g) v důsledku skutečnosti, že Nájemce porušil jinou povinnost stanovenou touto Smlouvou nebo obecně platným právním řádem.

Pronajímateli je oprávněn požadovat po Nájemci úhradu částky 500,- Kč jako paušální úhradu nákladů spojených s výjezdem správce Budovy na místo Předmětu nájmu mimo standardní pracovní dobu (v čase 17.00 – 6.00, víkendy a svátky) v případech, kdy došlo k situaci vyžadující součinnost správce Budovy, za kterou ale Pronajímatel nenese odpovědnost (viz níže).

7. Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit veškeré škody, náklady, sankce či poplatky, které budou po Pronajímateli jakožto vlastníku nemovitosti potažmo Předmětu nájmu uplatněny v souvislosti s tím, že Nájemce užíval Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou nebo v rozporu s právním předpisem či technickou normou, a to do 10 dnů od doručení výzvy Pronajímatele doložené požadavkem třetí osoby k úhradě škody, nákladů, sankcí či poplatků, které byly po Pronajímateli jakožto vlastníku nemovitosti uplatněny.
8. Pronajímatel odpovídá za škody, které vzniknou v důsledku zaviněného porušení povinností ze strany Pronajímatele (např. zanedbáním nevyhnutného servisu a údržby zakladačů). Pronajímatel však neodpovídá za případné škody vzniklé v důsledku nahodilé či nepředvídatelné události, v důsledku vyšší moci, konání či opomenutí Nájemce či třetí osoby, na straně dodavatele Pronajímatele, v důsledku přerušení dodávky elektrické energie apod.

## **XVIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je účinná okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv spravovaném Ministerstvem vnitra České republiky.
2. Povinnost uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv má Nájemce.
3. Tato Smlouva se bude řídit a je sepsána v souladu se zákony České republiky.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné / neúčinné novým ustanovením platným / účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného / neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Tuto Smlouvu je možné měnit a doplňovat jen písemnými dodatky, které jsou podepsány oběma smluvními stranami. Strany výslovně vylučují, že by ke změně mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy. Za písemnou formu není považována forma elektronických zpráv.
6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že se necítí být a nepovažují se za slabší stranu, obě smluvní strany prohlašují, že měly možnost se seznámit s textem a obsahem Smlouvy a ovlivnit její znění, obsahu rozumí a chtějí jím být vázány.
7. Smluvní strany v souladu s ustanoveními § 1765 a 1766 občanského zákoníku prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a Smluvní strany se nebudou v případě eventuální podstatné změny okolností domáhat vůči sobě navzájem obnovení jednání o této Smlouvě.
8. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1793, § 1794, § 1795 § 1950, § 2227, § 2232, § 2287 § 2308, 2311, 2314, § 2315 a § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku a veškerá další ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky dohodou smluvních stran vyloučena v textu této Smlouvy.
9. Ujednání této Smlouvy, z jejichž podstaty vyplývá, že jejich účinnost má být zachována i po zániku této Smlouvy, zejména povinnost k úhradě smluvní pokuty, povinnost mlčenlivosti, způsob řešení sporů apod., zůstávají účinná i po zániku této Smlouvy.
10. Smluvní strany se výslovně zavazují, že budou nadále do budoucna i po skončení této Smlouvy zachovávat mlčenlivost o veškerých informacích a údajích, které v souvislosti s touto Smlouvou o smluvní straně získaly, zejména pak o jejich poměrech, vnitřní struktuře, obchodních aktivitách, kontaktech, realizovaných zakázkách, finančních poměrech, produktech, a ostatních obdobných informacích.
11. Podpisem této Smlouvy smluvní strany navzájem – Pronajímatel i Nájemce berou na vědomí, že každá ze Smluvních stran bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje druhé smluvní strany uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté smluvní stranou 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 této Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné.

Smluvní strana bude Osobní údaje druhé smluvní strany 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.

Každá ze smluvních stran je povinna informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy předává druhé smluvní straně.

12. Smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto Smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly, jsou k tomuto právnímu jednání způsobilé, toto nečiní v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.
13. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech v českém jazyce, 1 vyhotovení je určeno pro Nájemce, 2 vyhotovení jsou určena Pronajímateli.

*Přílohy:*

1. *Dispozice podlaží s vyznačením předmětu nájmu*
2. *Orientační plánek s vyznačením parkovacích stání*
3. *Výpočtový list*

V Brně, dne 30. 3. 2021

.....  
za Pronajímatele  
**MAGNUM City Center, s.r.o.**  
XXXXX

.....  
za Nájemce  
**Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví**  
Ing. Radovan Kouřil, generální ředitel