

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění)

AV/25/16

(dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

1.1. Vimbau s.r.o.

se sídlem Jungmannova 36/31, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 132828,

IČ: 282 08 838, DIČ: CZ 282 08 838

č.ú. [redacted] vedený u [redacted]

zastoupena: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

1.2. Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

se sídlem Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl A, vložka 7232

IČ: 471 14 321, DIČ: CZ 471 14 321

zastoupena: Ing. Radovanem Kouřilem, generálním ředitelem

(dále jen „nájemce“)

nebo dále jen společně „smluvní strany“

II.

Předmět a účel smlouvy

- 2.1. Specifikace pronajatých prostor.** Pronajímatel jako vlastník nemovitostí - pozemků a budov v k.ú. Kunratice, obec Praha, zapsaných na LV č. 4393 a nemovitostí - pozemků a budov v k.ú. Libuš, obec Praha, zapsaných na LV č. 836, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, označovaných jako provozní areál Vimbau, na adrese Dobronická 1257, 148 00 Praha 4 - Kunratice, pronajímá nájemci prostory v objektu A4 za níže uvedených podmínek a předává je nájemci do dočasného nájmu. Jedná se o tyto nebytové prostory:

Objekt A4 přízemí, propojené sklady č. 5 a 7 o celkové ploše 777,6 m²

Pronajaté nebytové prostory jsou detailně označeny ve výkresu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako Příloha č. 1.

O převzetí a předání pronajatých prostor se sepiše protokol. Smluvní strany se dohodly na předání pronajatých prostor tak, že bude provedeno do dne vzniku nájmu.

Nájemci jsou dále poskytovány za úhradu služby spojené s užíváním výše uvedených prostor v specifikovaných v čl. III. této smlouvy.

[Handwritten signature]

2.2. **Prohlášení pronajímatele.** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory do nájmu nájemci ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a že neexistují okolnosti, které by bránily jeho oprávnění pronajímat tyto nemovitosti.

2.3. **Účel smlouvy.** Nájemce shora uvedené pronajaté prostory se všemi součástmi a příslušenstvím od pronajímatele přebírá a zavazuje se užívat je k účelu skladování zboží, a to vše v souladu s účelem, pro který byl nájemce založen.

III.

Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené, odečitatelné položky

3.1. **Nájemné.** Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za pronajaté prostory uvedené v článku II., odst. 2.1., a to v celkové výši 77.760,- Kč, podle tohoto rozpisu:

skladová plocha 777,6 m ²	100,- Kč/m ²	77.760,- Kč.
--------------------------------------	-------------------------	--------------

Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku II., odst. 2.1. je osvobozeno od DPH.

Úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor uvedené v čl. II. odst. 2.1. se sjednává paušální částkou ve výši 15.552,- Kč bez DPH, která zahrnuje dodávku tepla – horkovzdušné ventilátory, elektrické energie, vodné a stočné a ostatní služby. V paušální částce je zahrnuta částka ve výši 5.443,20,- Kč ve snížené sazbě daně a částka ve výši 10.108,80,- Kč v základní sazbě daně. K výše uvedeným částkám bude připočteno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti oznámit DPH.

3.2. **Služby s nájmem spojené – ostatní služby.** Ostatní služby zahrnují zejména: ostrahu areálu, zimní úklid komunikací, veřejné osvětlení, likvidace komunálního odpadu, správu zeleně, dočasné parkování před halou – 2 hod. zdarma, technické revize a management areálu.

3.3. **Splatnost nájemného a úhrady nákladů za poskytnuté služby.** Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby bude hrazena nájemcem měsíčně převodním příkazem na č. [REDAKCE]. Nájemci bude nájemné a sjednaná paušální náhrada za služby fakturováno nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce daňovým dokladem s datem plnění odpovídajícím dni jeho vystavení a se splatností 14 dnů od jeho vystavení.

V případě neuhrazení nájemného do 30 dnů po termínu stanoveném smlouvou, je pronajímatel oprávněn jednostranně vypovědět smlouvu.

3.4. V případě opakovaného prodlení nájemce s platbou za nájem a sjednané služby je nájemce povinen pronajímateli uhradit jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení výzvy pronajímatele k úhradě jistoty.

3.5. **Úrok z prodlení.** V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Bude-li nájemce v prodlení s úhradou dlužného nájemného a služeb, je pronajímatel oprávněn v rámci odeslané I. upomínky na zaplacení účtovat smluvní poplatek za vystavení upomínky ve výši 50,- Kč. V případě odeslání II. upomínky je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní poplatek ve výši 100,- Kč. Nájemce se zavazuje, že tyto smluvní poplatky uhradí v nejbližším fakturovaném období.

Pokud nájemce opakovaně bude v prodlení s úhradou fakturovaného nájemného a poskytovaných služeb, bude nájemci předložen nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku výpis úroků z prodlení za předcházející kalendářní rok, obsahující číslo faktury, datum splatnosti faktury, dlužnou částku, aktuální výši úroku z prodlení a datum úhrady dlužné částky nájemcem.

3.6. **Valorizace.** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn po uplynutí 3 let, indexovat výši nájemného a úhradu za služby, a to dle indexu spotřebitelských cen, který vyhláší Český statistický úřad a který může pronajímatel uplatňovat vždy nejdříve od 3. kalendářního měsíce následujícího roku dle

indexu roku předešlého. První indexaci nájmu je tedy pronajímatel oprávněn provést k termínu 1. 3. 2020, podle indexu spotřebitelských cen za rok 2019.

Pronajímatel oznámí tuto skutečnost nájemci písemně. Nájemce se zavazuje hradit takto zvýšené nájemné v měsíci následujícím po doručení oznámení pronajímatele.

IV.

Doba trvání nájemního vztahu

4.1. **Doba nájemního vztahu.** Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců.

Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a může být učiněna kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodu.

Tento smluvní vztah může skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly na tom, že podstatným porušením smlouvy je porušení jakéhokoliv ustanovení článků III. a V. této smlouvy. V takovém případě je oprávněn kterýkoliv z účastníků od smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu. Účinky odstoupení nastávají okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně.

V.

Ostatní ujednání

5.1. **Zajišťování ostrahy.** Pronajímatel zajišťuje ostrahu areálu, nenese však zodpovědnost za veškerý vnesený majetek, zařízení a věci nájemce, které nájemce vnesl do pronajatých prostor nebo je v nich užívá.

5.2. **Závazek nájemce.** Nájemce se zavazuje za pronajaté prostory platit nájemné dle ustanovení této smlouvy. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech protipožární a bezpečnostní předpisy v souladu s platnou legislativou a rovněž ostatní právní normy vztahující se k jeho činnosti v pronajatých prostorech. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád areálu, se kterým byl seznámen, a který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Dále se zavazuje, že svojí činností nebude omezovat či narušovat provoz dalších uživatelů areálu a to včetně omezování provozu vozidly v areálu, tzn., že bude dodržovat zákazy vjezdů a stání automobilů v prostoru areálu.

Dále se nájemce je plně zodpovědný za platnost veškerých zákonných revizí na všech zařízeních, které bude v rámci svých prostor používat a na vyžádání Pronajímatele mu předloží seznam těchto zařízení s platnými revizními zprávami ke kontrole. Nedodržení uvedeného může být považováno za hrubé porušení této smlouvy a nájemce bude vyzván ke splnění tohoto ustanovení.

Nepředloží-li nájemce platnou revizní zprávu k elektrickému zařízení, může po dohodě s pronajímatelem zajistit revizní zprávu i pronajímatel. Náklady na takto provedenou elektro-revizi uhradí nájemce v příštím fakturačním období, popř. přímo zhotoviteli revizní zprávy.

5.3. **Vyklizení pronajatých prostor.** Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím ke zhodnocení a modernizaci a obvyklému opotřebení. Pronajaté prostory musí být vyklizené a čisté. O vrácení pronajatých prostor se rovněž sepíše protokol o předání a převzetí. Po ukončení nájmu vrátí nájemce veškeré zapůjčené klíče ve stejném počtu, které obdržel při zahájení nájmu. V případě nevrácení, bude za každý jeden klíč účtován smluvní poplatek ve výši 50,- Kč. Současně vrátí i zapůjčené vstupní-vjezdové karty, které obdržel při zahájení nájmu. V případě nevrácení, bude za každou jednu kartu účtován smluvní poplatek 1.000,- Kč.

Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že jestliže pronajaté prostory nevyklidí ke dni ukončení nájmu nebo nepodepíše k tomuto dni předávací protokol o jejich předání a převzetí pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i za použití potřebných technických prostředků a tyto prostory vyklidit na náklady nájemce svépomocí. Soupis věcí nacházejících se v těchto prostorách bude vyhotoven za přítomnosti notáře nebo soudního exekutora. Věci budou

[Handwritten signature]

uskladněny na náklady nájemce. K těmto věcem může být ze strany pronajímatele v případě dluhu ze strany nájemce nebo v případě, že si nájemce věci nevyzvedne a pronajímateli vzniknou tak další náklady uplatněno tzv. zadržovací právo, to znamená, že věci mohou být prodány a z výtěžku prodeje bude uhrazen existující dluh nebo jeho část. Rovněž náklady na notáře, soudního exekutora a související náklady při prodeji věcí, půjdou k tíži nájemce.

Za porušení povinnosti nájemce nevyklidit pronajaté prostory nebo nepodepsat předávací protokol o ukončení nájmu strany sjednaly smluvní pokutu, kterou se zavazuje nájemce zaplatit na účet pronajímatele, a to ve výši 25 % měsíčního nájmu za každý započatý měsíc prodlení se splatností 14 dnů od odeslání výzvy k zaplacení smluvní pokuty pronajímatelem.

- 5.4. **Údržba a úpravy pronajatých prostor.** Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, nájemce se zavazuje udržívat pronajaté prostory ve stavu schopném provozu stanoveném touto smlouvou. Případné stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uzavřené písemné dohody o provedení úprav pronajatých -prostor a na základě projektové dokumentace odsouhlasené příslušným stavebním úřadem, pokud tato úprava souhlas úřadu vyžaduje. Vlastnické právo k těmto úpravám zůstává pronajímateli zachováno, nebude-li sjednáno dohodou o provedení stavebních úprav jinak.

Podle rozsahu jednotlivých oprav a technického zhodnocení bude s nájemcem uzavřena samostatná písemná „Dohoda o provedení úprav pronajatých prostor“, která bude obsahovat ustanovení, zda se jedná o opravu a údržbu, nebo zda se již jedná o technické zhodnocení. Dohoda bude dále obsahovat soupis jednotlivých položek, kterých se úprava dotýká a finanční rozpočet těchto úprav. V dohodě bude dále uvedeno, kdo tyto úpravy fyzicky provede, kdo uhradí vzniklé náklady a jak budou řešeny další účetní a daňové dopady na pronajímatele a nájemce. Bez takto uzavřené písemné dohody nebude moci žádná ze smluvních stran zahájit tyto úpravy.

Běžnou údržbu a opravy zajišťuje a provádí nájemce na své vlastní náklady. Za běžnou údržbu a opravy se pro účely této smlouvy rozumí zejména malování, mytí oken, výměna a údržba koberců a podlahových krytin, nátěry ústředního topení a práce, jimiž nájemce nahrazuje obvyklé opotřebení pronajatých prostor vyplývající z jejich užívání, a to až do výše 2.000,- Kč ročně.

- 5.5. **Škoda na majetku pronajímatele.** Jestliže nájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím nájemce zdržují, způsobí jakoukoli škodu na majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně tyto škody nahlásit pronajímateli, tj. vedoucímu údržby areálu a závady na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění. Pokud se tak nestane a pronajímatel zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady nájemce, jestliže nájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15 denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. Poškození majetku bude pronajímatelem zdokumentováno, navržen způsob opravy a vyčísleny náklady na provedení opravy. Na tuto částku vystaví pronajímatel nájemci fakturu, nebo na úhradu nákladů na opravy použije složenou kauci. Škodou na majetku pronajímatele se rozumí takový stav, který výrazně převyšuje běžné opotřebení, např. rozbité výplně oken, dveří, podlah, apod. Rozsah poškození majetku, způsob opravy a náklady na provedení opravy bude předáno písemně nájemci, ještě před zahájením opravy a vystavením faktury.

K odstranění škod a závad na své náklady není nájemce povinen, pokud škoda byla způsobena pronajímatelem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci prostor v areálu, kde se pronajaté prostory věci nacházejí.

- 5.6. **Přístup do pronajatých prostor.** Za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory a plochy řádným a sjednaným způsobem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli, nebo jím pověřenému zástupci přístup do pronajatých prostor pouze za přítomnosti nájemce v předem dohodnutém termínu.

Nájemce je oprávněn si u pronajímatele uložit v zapečetěné obálce náhradní klíče ke vstupu do pronajatých prostor, které může pronajímatel využít v případě nutného vstupu (k havarijnímu vstupu).

Jaroslav Kyp. A

O uložení těchto náhradních klíčů bude sepsán příslušný předávací protokol. Pronajímatel bude bezodkladně informovat zástupce nájemce o použití náhradního klíče a důvodu jeho použití.

5.7. **Informační a reklamní zařízení.** Nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za úplatu je oprávněn umístit na své náklady v pronajatých prostorech, na plochách a na komunikacích k nim vedoucích vhodné reklamní a orientační poutače, které odpovídají požadavkům a podmínkám stanoveným příslušnými právními předpisy a odpovídají charakteru činnosti vykonávané v pronajatých prostorech a na plochách. Zanikne-li právo či důvod umístění těchto zařízení je nájemce povinen zařízení odstranit a uvést vše do původního stavu na své náklady. Totéž platí i při skončení nájemního vztahu, nedojde-li k jiné dohodě s pronajímatelem.

5.8. **Sjednání pojištění.** Pronajímatel prohlašuje, že má sjednáno pojištění pronajatých prostor – nemovitostí, které jsou v jeho vlastnictví. Pronajímatel není odpovědný za vznik škody na věcech movitých v důsledku jejich poškození nebo odcizení, které jsou umístěny nájemcem v pronajatých prostorách bez rozdílu, zda se jedná o věci v jeho vlastnictví, o věci zapůjčené, o věci pronajaté nebo o věci vnesené. Každý případ poškození majetku obou smluvních stran se vzájemně projedná ještě před nahlášením na příslušnou pojišťovnu.

Nájemce bere na vědomí, že si zajistí na své náklady s účinností nejpozději od data zahájení užívání pronajatých prostor dle nájemní smlouvy pojištění majetku ve svém vlastnictví a pojištění odpovědnosti za škody vzniklé na věcech v jeho vlastnictví, popř. i na věcech ve vlastnictví třetích osob. V případě, že tak neučiní, bere na vědomí, že škody takto vzniklé, půjdou zcela k jeho tíži.

5.9. **Pronájem třetím osobám.** Nájemce není oprávněn poskytovat pronajaté nebytové prostory podnájemci bez písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

6.1. **Zproštění se odpovědnosti.** Smluvní strany nejsou odpovědné za důsledky nesplnění svých závazků včas a řádně, je-li příčinou takového nesplnění vyšší moc, pokud strana neplní závazky učinila vše pro to, aby vzniku škody v důsledku vyšší moci zabránila.

6.2. **Oznamovací povinnost.** Je povinnost pronajímatele a nájemce upozorňovat druhou smluvní stranu na okolnosti vyšší moci, které mohou negativně ovlivnit plnění jeho závazků, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda. Nesplnění této povinnosti je podstatným porušením smluvních povinností.

6.3. Termín **VYŠŠÍ MOC** označuje pro účely této smlouvy živelné katastrofy, války, násilná povstání, teror, zásahy ze strany orgánů moci zákonodárné, výkonné a soudní, generální stávky postihující subjekty i jiné než pronajímatele a nájemce.

VII.

Rozhodné právo, řešení sporů

7.1. **Rozhodné právo.** Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

7.2. **Oddělitelnost.** Pokud se v budoucnu stala kterákoli část smlouvy nepřijatelnou na základě změny právních předpisů či na základě rozhodnutí jakéhokoli orgánu nalézacího přímé nebo nepřímé tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a odpadnuvší ustanovení je nutno nahradit smluvním právním institutem, který není v rozporu s právními předpisy a přitom odpovídá vůli smluvních stran projevené při uzavírání této smlouvy.

Jaroslav Kyg. B

7.3. Řešení sporů. Vyskytne-li se v budoucnu jakákoli z technického hlediska nedostatečně definovaná nebo opomenutá část smlouvy a přátelského narovnání sporu nebude dosaženo, pak bude spor předložen věcně a místně příslušnému soudu ČR k projednání a rozhodnutí.

VIII.

Ujednání přechodná a závěrečná

- 8.1. Právní nástupnictví. Tato smlouva přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případně právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě.
- 8.2. Změny okolností – informační povinnost. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se bezodkladně informovat o skutečnostech, okolnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- 8.4. Změny a doplňky smlouvy. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 8.5. Platnost a účinnost smlouvy. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2017.
- 8.6. Právní předpisy. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí všemi platnými právními předpisy České republiky.
- 8.7. Zástupce pronajímatele. Osobami oprávněnými jednat bez dalšího pověření jménem pronajímatele je ředitel areálu nebo vedoucí správce areálu.
- 8.8. Zástupce nájemce. Osobou oprávněnou jednat ve věcech provozních bez dalšího pověření jménem nájemce je [redacted] tel.: [redacted], e-mail: [redacted]
- 8.9. Stejnopisy. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.10. Prohlášení smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném ujednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Souhlas s obsahem této smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.

Příloha č. 1: Púdorys pronajatých prostor na objektu A4
Příloha č. 2: Provozní řád areálu

V Praze dne: 01. 11. 2016

Za pronajímatele

Vimbau s.r.o.
Jungmannova 3
IČ: 28208638
pracovní sídlo
Dobronická

Vimbau s.r.o.

David Kučera
ředitel areálu

Nájemní smlouva

V Praze dne: 1. 11. 2016

Za nájemce

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

David Kučera