

## Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor

1. **Město Havířov,**  
se sídlem Havířov – Město, Svornosti č. 2  
zastoupené Ing. Václavem Wichrem, primátorem města  
IČO: 297 488  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Havířov  
č.ú.:  
(jako pronajímatel)  
na straně jedné

a

2. **Allianz pojišťovna, a.s.,**  
se sídlem Praha 2, Římská č. 12  
zastoupená páný \_\_\_\_\_, členem představenstva a  
\_\_\_\_\_, prokuristou  
IČO: 47115971, DIČ: 002-47115971  
bankovní spojení: KB Praha 2, č.ú.  
(jako nájemce)  
na straně druhé

Výše uvedené smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor:

### I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Předmět a účel nájmu nebytových prostor byl schválen Radou města Havířova dne 5.4.2000, usnesením č. 1487/33/20.

### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti na ul. Svornosti č. 2/86 v Havířově-Městě zapsaného na LV č. 1643 u Katastrálního úřadu v Karviné, detašované pracoviště Havířov. Tuto skutečnost pronajímatel osvědčuje výpisem z katastru nemovitostí ze dne 11.10.1999 (příloha č. 1 této smlouvy).
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v přízemí v části „F“ výše uvedené nemovitosti o celkové ploše 147 m<sup>2</sup>. Orientační pláněk předmětu nájmu s jeho specifikací tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

*Handwritten signature*

### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení této nájemní smlouvy.
2. Předmět nájmu bude užíván jako nadstandardně zařízené administrativní pracoviště a prodejní kancelář s přístupem klientů za účelem podnikání nájemce dle jeho výpisu z obchodního rejstříku (viz příloha č. 3 této smlouvy). Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu se stavebně-technickým určením místnosti.

### IV. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu (viz čl. II., odst. 2) se sjednává ve výši 3.000,- Kč/m<sup>2</sup> tj. ročně celkem ve výši 441.000,- Kč, měsíčně ve výši 36.750,- Kč.
2. Náklady ve výši 563.000,- Kč, které nájemce podle odhadu zpracovaného nezávislou firmou P-Projekta, s.r.o. vynaloží na výměnu podlah, elektrických rozvodů, vodoinstalace, kanalizace a zařizovacích předmětů, budou představovat nepeněžní plnění nájemného, tzn. tyto náklady se budou po dobu 5-ti let odečítat měsíčně ve výši 9.383,30 Kč z dohodnuté výše měsíčního nájemného (viz čl. IV., odst. 1).
3. Nájemné stanovené dle čl. IV., odst. 1 a snížené dle čl. IV., odst. 2 bude hrazeno měsíčně dopředu ve výši 27.366,70 Kč převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny Havířov, č.ú. 19-1721604319/0800, a to vždy do 15. kalendářního dne daného měsíce. Nájemné je uhrazeno dnem jeho připsání na výše uvedený účet.
4. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného a zálohy na dodávku služeb souvisejících s nájemním vztahem (dle čl. V., odst. 1) se sjednává poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Po uplynutí 12 měsíců účinnosti nájemní smlouvy může být výše nájemného zvyšována o koeficient ročního nárůstu spotřebitelských cen, který je vyhlášen Českým statistickým úřadem za rok předchozí, a to vždy z podnětu pronajímatele.
6. Pokud se předmět nájmu stane dočasně částečně nezpůsobilým pro sjednaný účel nájmu, sníží se za tuto dobu adekvátně výše ročního nájemného. V případě úplné nezpůsobilosti předmětu nájmu k užívání ztrácí pronajímatel po dobu trvání nezpůsobilosti nárok na nájemné.

### V. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Smluvní strany se dohodly, že na náklady spojené s dodávkou služeb souvisejících s nájemním vztahem bude nájemce pronajímateli poskytovat následující roční zálohy:

- elektrická energie (měřeno odpočtovým elektroměrem) 500 kWh x 5 kanceláří x 2,50 Kč	6.250,-- Kč
- vodné a stočné (měřeno odpočtovým vodoměrem) 20 m <sup>3</sup> x 5 kanceláří x 27,17 Kč	2.717,-- Kč
- teplo (1 GJ = 0,5 m <sup>2</sup> ) – 73,5 m <sup>2</sup> x 385,14 Kč	28.307,80 Kč
- odvoz odpadu – 260 kg x 5 kanceláří x 1,10 Kč	1.430,-- Kč
Zálohy za služby roční ročně celkem	38.704,80 Kč

Celková výše poskytnuté zálohy činí měsíce 3.225,40 Kč a je splatná společně s nájemným na výše uvedený účet pronajímatele.



2. Náklady spojené s dodávkou výše uvedených služeb budou nájemci pronajímatelem fakturovány ročně dle skutečnosti podle odpočtu samostatných měřících zařízení (elektrická energie, vodné a stočné) a podle poměru nájemcem pronajaté plochy k celkové ploše výše uvedeného objektu (teplo).
3. Vyúčtování nákladů dle předchozího odstavce je pronajímatel povinen provést do 30-ti dnů ode dne doručení těchto vyúčtování od velkododavatelů. V případě, že toto vyúčtování v tomto termínu neprovede, uhradí nájemci poplatek z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení, a to z částky, kterou je povinen podle vyúčtování nájemci vrátit.

## VI. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let od 1.5.2000 do 30.4.2005 s tím, že po uplynutí této doby se účinnost smlouvy nadále prodlužuje z roku na rok, pokud jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně do 31.12. předchozího roku písemně nesdělí, že na prodloužení nereflktuje.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět pouze písemně z důvodů uvedených v § 9, odst. 2 a 3 zákona č. 116/90 Sb., v platném znění, s výpovědní dobou 3 měsíce počínající 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Pro případ výpovědi z důvodu opoždění platby nájemného o více než jeden měsíc se sjednává jednoměsíční výpovědní doba počínající 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

## VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu, včetně oprav a údržby nutných pro jeho nerušené užívání.
2. Pronajímatel je povinen informovat včas nájemce o situaci, která by mohla mít vliv na jeho budoucí podnikání v předmětu nájmu (např. zřízení zástavního práva, potřebu provedení stavebních úprav aj.).
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod do 18.00 hod., jakož i kterákoli jiná doba, po kterou je osoba oprávněná jednat jménem nájemce v předmětu nájmu přítomna. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu osoby oprávněné jednat jménem nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat ihned po takovémto vstupu do

předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vnějšího přístupu do předmětu nájmu na veřejné komunikaci (chodníku) k předmětu nájmu přilehlé a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku neplnění těchto povinností nese pronajímatel.

## VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a cenu dodávek služeb uskutečněných pro nájemce ve výši a způsobem v této smlouvě sjednanými.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, dbát na čistotu a hygienu, jak v předmětu nájmu, tak i na přístupových prostorách k němu, zajistit v předmětu nájmu dodržování předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce hradí náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a drobné opravy (dle § 5, odst. 3 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor).
4. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že udržování prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání (dle čl. III, odst. 2) v souladu s § 5, odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor se vyčleňuje z povinnosti pronajímatele a klade se za povinnost a na náklady nájemci.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku provozování či jiné činnosti nájemce, pokud je neodstraní uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
7. Pokud pronajímatel bude provádět opravy, rekonstrukční nebo adaptační práce v předmětu nájmu, je nájemce povinen mu umožnit provedení těchto prací i jiných nezbytných oprav. Nájemce umožní přístup k inženýrským sítím a jejich užívání v pronajatých prostorách.

## IX.

### Stavební a jiné úpravy

1. Předmět nájmu předá pronajímatel nájemci do dne 1.5.2000 k provedení standardních i nadstandardních stavebních a interiérových úprav. Převzetí předmětu nájmu bude protokolováno v předávacím protokolu, který podepíší pronajímatel a nájemce, resp. osoby jimi pověřené.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede na své náklady standardní i nadstandardní stavební a interiérové opravy v předmětu nájmu. Rozsah a výše těchto nákladů na standardní a nadstandardní úpravy budou mezi pronajímatelem a nájemcem vzájemně odsouhlaseny.



3. Smluvní strany se dále dohodly, že nadstandardní úpravy (tzn. úpravy spojené s uvedením předmětu nájmu ze stavu způsobilého k obvyklému užívání do stavu způsobilého ke smlouvanému užívání dle čl. III, odst. 2) je nájemce povinen provést sám a na vlastní náklady. Tyto nadstandardní úpravy provede nájemce ve svém zájmu v souvislosti se svým podnikáním.
4. Pokud budou mít tyto nadstandardní úpravy z daňového hlediska charakter technického zhodnocení pronajatého majetku, souhlasí pronajímatel s tím, aby si nájemce odepisoval výdaje na dokončené technické zhodnocení podle § 28, odst. 3 zákona č. 586/92 Sb. o dani z příjmu v platném znění.
5. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že o hodnotu tohoto technického zhodnocení, které bude odepisovat nájemce, nezvýší vstupní cenu majetku pronajatého nájemci. Rozsah a výše takto vynaložených výdajů nájemcem budou písemně odsouhlaseny mezi pronajímatelem a nájemcem.
6. Jakékoliv další stavební či jiné úpravy v průběhu trvání nájemního vztahu je nájemce oprávněn provádět v předmětu nájmu jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují všechny změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, nebo pevná instalace či odstranění jakýchkoli zařízení jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce nebude požadovat na pronajímateli náhradu za náklady, které vynaložil na případné stavební či jiné úprav vynaložené na uzpůsobení předmětu nájmu ke smlouvanému účelu užívání s ohledem na ustanovení čl. IV., odst. 3.
8. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na předmětu nájmu své firemní označení a v předmětu nájmu potřebné informační tabule o své firmě za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy. Nejpozději posledním dnem trvání nájmu je nájemce povinen tato informační zařízení odstranit a uvést místo, na němž byla umístěna, do původního stavu.

## **X. Pojištění**

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti, v níž je předmět nájmu lokalizován, bude v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené zejména živly a na odpovědnost z provozu budovy. Nájemce se zavazuje pojistit věci movité jím užívané v předmětu pronájmu a sjednat pojištění odpovědnosti.

## **XI. Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě a jsou platné podpisem obou smluvních stran.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit v době co nejkratší neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

3. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českými právními předpisy. Ve věcech v této smlouvě neupravených platí ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

4. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích, po dvou pro každou ze smluvních stran; nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Havířově dne *1.5.2000* .....

Za pronajímatele:


Za nájemce:

.....  
Ing. Václav Wicher  
primátor města

.....  
člen představenstva

.....  
prokurista



Allianz   
pojišťovna, a.s.  
Římská 12, Praha 2

Seznam příloh:

- č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- č. 2 – Plánek předmětu nájmu
- č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku Allianz pojišťovna, a.s.

*10. 2. 2000*