

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 27/2000

1. **BANKA HANÁ, a.s.**, se sídlem Brno, Příkop 8, okres Brno - město  
zastoupená :Ing. Karlem Petrem, místopředsedou představenstva  
a Ing. Liborem Noskem, členem představenstva  
IČO : 00 54 66 82                      DIČ : 288 - 00546682  
Bankovní spojení:    BANKA HANÁ,a.s. č.ú. [REDACTED]  
jako pronajímatel na straně jedné  
( dále jen pronajímatel )

2. **Hutnická zaměstnanecká pojišťovna**  
se sídlem Ostrava – Vítkovice, Jeremenkova 11  
zastoupená : Ing. Zdeňkem Vrožinou, MBA, ředitelem  
IČO: 476 722 34  
Bank. spojení : IPB, a.s. Ostrava č.ú. [REDACTED]  
( dále jen nájemce )

Smluvní strany uzavírají v souladu s ust. zák. č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zák. č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu :

### Čl.1.

#### Úvodní ustanovení .

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti na Dolním nám. č. 1, v Opavě, která se nachází na pozemku parc. č. 358/1, LV 177, k.ú. Opava - město a nejsou mu známy žádné překážky, které by bránily uzavření této smlouvy.

### Čl. 2.

#### Předmět nájmu.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání ( nájmu ) **nebytové kancelářské prostory**, v Opavě, Dolní nám. 1, o **celkové ploše 56,28 m<sup>2</sup>** ve III.N.P., dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy ( dále jen „ předmět nájmu“ ).

2. Nájemce výše uvedený předmět nájmu do nájmu přijímá.

### Čl. 3.

#### Účel nájmu.

1. Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat k účelu , ke kterému jsou stavebně určeny, tj. jako kancelářské prostory.

2. Nájemce je oprávněn změnit účel nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že musí zajistit provedení změny v užívání stavby dle ust. § 85, odst. 1, stavebního zákona. Veškeré náklady s tím spojené hradí ze svého.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

#### ČL.4.

##### **Doba nájmu.**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. srpna 2000.**

2. Tuto smlouvu lze vypovědět bez uvedení důvodů s tím, že výpovědní lhůta je **šestiměsíční** a počíná plynout první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, zálohy na služby nebo jejich vyúčtování. Výpovědní lhůta začíná plynout dnem doručení písemné výpovědi. Ze stejného důvodu má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy s tím, že účinky odstoupení nastávají doručením nájemci a smlouva se ruší k tomuto datu.

4. Písemnost, která se týká výpovědi nebo odstoupení dle odst. 3 tohoto článku, se považuje za doručenu, jakmile nájemce písemnost převezme nebo jakmile byla poštou vrácena odesílatelci jako nedoručitelná v sídle nájemce, které odpovídá výpisu z obchodního rejstříku. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže nájemce přijetí písemnosti odmítne o čemž pronajímatel sepíše zápis a tuto skutečnost potvrdí svým podpisem dva jeho zaměstnanci.

#### ČL.5.

##### **Výše a splatnost nájemného.**

1. Za užívání předmětu nájmu podle čl.2, odst. 1, této smlouvy se nájemce zavazuje včas a řádně hradit pronajímateli dohodnuté nájemné :

**98.280,-- Kč za rok ( DPH 0% )  
(slovy : devadesátosmtisícdvěstěosmdesátkč)**

2. Podrobný rozpis ploch a výpočet nájemného je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Úhrada za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazena za kalendářní čtvrtletí ( nebo jeho příslušnou část ), a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ( 15. ledna, dubna, července, října ) ve výši **24.570,-- Kč**, bankovní spojení : **BANKA HANÁ, a.s., číslo účtu : [REDAKCE]** přičemž na každou splátku bude zaslána faktura. Tato faktura bude doručena nájemci minimálně 14 dní před datem splatnosti.

4. Po podpisu této smlouvy bude nájemcem uhrazena pronajímateli částka ve výši jednoho měsíčního nájmu, včetně zálohy za poskytované služby ve výši 9.569,30 Kč, bank. spoj. **BANKA HANÁ, a.s., číslo účtu : [REDAKCE]** jako záloha, přičemž na

tuto splátku bude nájemci zaslána faktura. Tato záloha bude vyúčtována při ukončení této nájemní smlouvy.

5. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nájemné bude, počínaje 1.4.2001 a poté každým 1. dubnem po celou dobu nájemního vztahu každoročně upravováno koeficientem (indexem) cen nájemného za předchozí kalendářní rok (publikovaného Českým statistickým úřadem v oddíle Index cen ostatních podnikatelských služeb, kód 702 – Pronájem vlastních nemovitostí). Pokud nedojde k žádnému růstu za předchozí rok, či pokud bude vykázán negativní růst, nájemné zůstává ve stejné výši.

## Čl. 6.

### **Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu.**

1. Výše nájemného uvedená v čl. 5, odst. 1 této smlouvy nezahrnuje další náklady na služby spojené s nájmem :

- náklady na energie
- náklady na vodné, stočné
- náklady na provoz kotelny, otop
- náklady na běžnou údržbu a opravy
- náklady na odvoz a likvidaci odpadu
- ostatní správní náklady

2. Náklady za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem pronajímateli zálohově.

3. Pro první rok je nájemci stanovena záloha na tyto služby ( dále jen záloha) ve výši 16.551,70 Kč. - t.j.

**4.137,90 Kč / čtvrtletí**  
**( slovy:čtyřtisícetřicetsedmkč90/100)**

4. Záloha bude nájemcem hrazena za kalendářní čtvrtletí ( nebo jeho příslušnou část), a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši **4.137,90 Kč** , na účet pronajímatele spolu s úhradou nájemného ( viz. příloha č. 1 této smlouvy). V případě, že je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením zálohy na služby spojené s nájmem nebo jejich vyúčtování, může pronajímatel, po předchozím písemném upozornění, omezit nebo úplně přerušit dodávku energií a služeb až do uhrazení dlužné částky.

5. Pro další léta bude záloha upřesněna na základě příslušných vyúčtování. Nebude-li záloha pro příští rok změněna, zůstává v platnosti i nadále záloha uvedená v čl. 6, odst.3 této smlouvy.

6. Vyúčtování záloh nájemci provede pronajímatel jedenkrát ročně, ( do konce dubna ) po obdržení vyúčtování od dodavatelů těchto služeb ve výši skutečných nákladů hrazených pronajímatelem dodavateli, rozpočtených na základě dodavatelských faktur, a to poměrem pronajaté plochy uvedené v čl. 2. odst.1 k celkové ploše všech podlaží objektu .

## Čl. 7.

### **Další ujednání.**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nikým nerušené užívání předmětu nájmu k účelu, který byl dohodnut.

2. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu a způsobem, který tomuto účelu odpovídá.
3. Nájemce se zavazuje, že bude včas a řádně provádět platby dle čl. 5 a 6, této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že bude-li nájemce v prodlení s placením, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 procenta z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení.
4. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy, jakož i vnitřní předpisy pronajímatele, týkající se objektu pronajímatele, jinak odpovídá za škody vzniklé porušením těchto povinností.
5. Nájemce je povinen, provádět revize svých přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v předmětu nájmu, dle ZP § 133 a ČSN 331610 a 2 x ročně umožnit pronajímateli po předchozím oznámení přístup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho technického stavu, způsobu jeho užívání, dodržování bezpečnostních a požárních předpisů a pod.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav týkajících se předmětu nájmu a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škody, které tímto nesplněním vzniknou.
7. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu na své náklady příslušným zařízením sloužícím k naplnění účelu nájmu.
8. Pronajímatel je povinen pojistit vhodným způsobem celý objekt, v němž se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce si zajistí na své náklady pojištění vlastních zařízení vnesených do předmětu nájmu a škody na těchto zařízeních uplatní prostřednictvím této vlastní pojistky.
10. Odpovědnost za škodu se řídí obecné závaznými právními předpisy s tím, že odpovědnost nájemce nastupuje v tom případě, kdy pronajímatel bezúspěšně uplatní pojistnou událost.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody, způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které by nastaly v předmětu nájmu vinou třetích osob. To platí i v případě škod na zdraví či životě, které by nastaly v předmětu nájmu vinou třetích osob.
12. Technické zhodnocení předmětu nájmu, předem s pronajímatelem projednané a odsouhlasené, se odepisuje podle příslušných právních předpisů ( ve smyslu §28, odst. 3 zákona číslo 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění ).
13. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na objektu vhodným způsobem své označení a reklamní poutače na základě písemného souhlasu pronajímatele, který je pronajímatel oprávněn odepřít jen z vážných důvodů.
14. Nájemce bude užívat telefoní linku nájemce. Telefoní hovory budou pronajímatelem fakturovány nájemci na základě výpisu tarifikace TÚ nájemce.

15. V případě změny sídla nájemce se nájemce zavazuje oznámit pronajímateli novou adresu svého sídla.

## Čl. 8.

### **Odpovědné osoby.**

1. K projednání otázek souvisejících s plněním této smlouvy je odpovědný :

za pronajímatele : Ing. Jaroslav Hruban tel. [REDACTED]

Zdeněk Opavský tel. [REDACTED]

za nájemce : Ing. Karel Pustelník, [REDACTED]

## Čl. 9.

### **Předání a převzetí předmětu nájmu.**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět ve stavu způsobilém k užívání na základě předávacího protokolu (příloha č. 3 této smlouvy), který jsou za smluvní strany oprávněny podepsat osoby uvedené v čl. 8. Podepsaný předávací protokol se stává nedílnou součástí této smlouvy a je zároveň deklarací toho, že se nájemce seznámil se skutečným stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej také přebírá.

2. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. To neplatí v případě, kdy byly provedeny na předmětu nájmu stavební úpravy se souhlasem pronajímatele a ten také bude výslovně souhlasit s tím, aby byly stavební úpravy ponechány ve stávající podobě.

3. V případě, že nájemce do 5 kalendářních dnů po skončení nájmu (pokud nebylo výslovně sjednáno jinak) nebytové prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli dle odst. 2 tohoto článku (pokud nebylo výslovně sjednáno jinak), souhlasí s tím, aby pronajímatel tyto prostory komisionálně zpřístupnil a věci nájemce uskladnil na náklad a nebezpečí nájemce na místě, které mu oznámí. Pronajímatel je povinen o tomto sepsat protokol, který zašle do sídla nebo místa podnikání nájemce.

4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana tuto skutečnost předem písemně oznámí druhé smluvní straně.

## Čl. 10.

### **Závěrečná ustanovení.**

1. Vztahy vyplývající z této smlouvy a touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění, zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění a souvisejících obecně závazných právních předpisů, v platném znění.

