

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 21 Praha 4
zástupce: Ing. Ladislav Friedrich, CSc. – generální ředitel
IČO: 47114321
DIČ: CZ47114321
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232
Číslo účtu:
je plátcem DPH
dále jen jako „pronajímatel“

a

OZP servis s.r.o.

se sídlem: Praha 2, Fügnerovo náměstí 2/1807, PSČ 120 00
zástupce: Ing. Miloš Pešek, v zastoupení jednatele
IČO: 26688697
DIČ: CZ26688697
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 87456
Číslo účtu:
je plátcem DPH
dále jen jako „nájemce“

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
tuto **Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**
(dále jen „smlouva“):

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání: prostor v 1. PP budovy A (tj. místnost trafostanice) v budově, která se nachází na ulici Roškotova, č. p. 1225 č. orientační 1, v obci Praha 4, v katastrálním území Braník, zapsáno na listu vlastnictví č. 1983, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Prostory“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání *Prostory* o výměře 25,2 m² včetně technologického zařízení - trafostanice 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.
3. *Prostory* jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. 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.

II. Účel nájmu

Prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně pro činnosti vyplývající z jeho předmětu podnikání: distribuce elektřiny.

III. 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 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.
3. 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.
 4. Pronajímatel nebude nahrazovat jakoukoli újmu na majetku nájemce, který vnesl nájemce do pronajatých *Prostor*. Pronajímatel nebude nahrazovat poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených v *Prostorách* a stejně tak nebude pronajímatel nahrazovat újmy vzniklé na majetku, zdraví a životě osob, zdržujících se v budově a majících vztah k nájemci (např. zaměstnanci nájemce apod.).

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat *Prostory* s péčí řádného hospodáře.
2. 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 nespíněním povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním *Prostor* a jejich obvyklým udržováním.
3. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid *Prostor*.
4. Nájemce se zavazuje, že 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.
5. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v *Prostorách* na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
6. 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.
7. Nájemce je oprávněn užívat *Prostory* pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
8. Nájemce může přenechat *Prostory* nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti provozu. Jako zaměstnavatel dále provádí v *Prostorách* péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) a zabezpečení požární ochrany (dále jen „PO“) dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce.
11. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od *Prostor* v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 2 této smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
13. 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.
14. Nájemce je povinen řádně hradit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je s užíváním *Prostor* spojeno.
15. Je-li nájemce právnickou osobou, může v *Prostorách* zřídit své sídlo jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Nájemce nesmí v *Prostorách* skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci a ani ve společných prostorách objektu, venkovních komunikacích a přilehlých ploch.
17. Nájemce se zavazuje, že bude technologické zařízení udržovat v provozu schopném stavu, zajišťovat revize a opravy.
18. Nájemce bude uzavírat s dodavatelem smlouvy o dodávkách elektrické energie.
19. Nájemce bude uzavírat smlouvy s odběratelem elektrické energie, a to za podmínek dle jednotlivých smluv uzavřených v současné době s pronajímatelem.

V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za *Prostory* (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku Kč ročně. Nájem *Prostor* je osvobozen od DPH.
2. Nájemné za trafostanici se sjednává na částku Kč ročně bez DPH. Na uvedené nájemné bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.
3. Nájemné za *Prostory* a nájemné za trafostanici jsou splatné předem vždy do 31. ledna příslušného kalendářního roku ve prospěch bankovního účtu č. variabilní symbol je IČ nájemce. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné faktury.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli na splátkovém kalendáři (který je zároveň daňovým dokladem), který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
5. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a nájemného za trafostanici 5. ledna příslušného roku.
6. Pro případ prodloužení s platbou, dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
7. Pronajímatel může nájemné a úhradu za služby každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné a úhrada za služby zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné a úhradu za služby na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zasláného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné a úhrada za služby je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného a úhrady za služby v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.

VI. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2016.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
 - a) 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 prodloužení 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) Výpovědí 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) Výpovědí 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 výpovědí 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 zvlášť závažným způsobem, což působí druhé smluvní straně

značnou újmu. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit pronajaté prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dní.

4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpověď 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.

VIII. Předání *Prostor* po ukončení nájemního vztahu

1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen *Prostory* neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. Ujednání čl. VII. odst. 3, poslední věta, tím není dotčeno. V případě, že nájemce má v *Prostorách* zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.
2. Při prodlení s předáním vyklizených *Prostor* uvedených do původního stavu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž má zapsané sídlo v *Prostorách*. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemci. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena další práva pronajímatele, zejména právo na náhradu škody v plné výši.

IX. Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
 - a) Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
 - i. ve věcech smlouvy - email:
 - ii. v ostatních věcech - email:
 - b) Kontaktní osoba nájemce: , email: ,
tél.: .
2. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vstoupně 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 nahliženo 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. Přílohy č. 1, 2 a 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje dřívější nájemní smlouvu mezi stranami, jejímž předmětem jsou *Prostory*. Dřívější souhlas s umístěním sídla právnické osoby v *Prostorách* zůstává v platnosti.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy,

Seznam příloh:

příloha č. 1 – Situační plánek

příloha č. 2 – Bezpečnost provozu, BOZP a PO

příloha č. 3 – Splátkový kalendář – daňový doklad

V Praze dne: 24.10.2015

v. Praze dne: 3.11.2015

.....
Ing. Ladislav Friedrich, CSc.
generální ředitel

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

.....
Ing. Miloš Pěšek
v zastoupení jednatele

OZP servis s.r.o.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO) v Prostorách

1. Nájemce je povinen počínat si v *Prostorách* a průchozích komunikacích tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce byl upozomen a bere na vědomí, že je povinen dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy v rozsahu stanoveném příslušnými právními a technickými normami.
3. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru:
 - a) s požárně nebezpečnými místy,
 - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
 - c) s umístěním ohlašovy požáru,
 - d) s obsahem požárního evakuačního plánu objektu a místem jeho uložení,
 - e) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
4. Nájemce se při požáru řídí požárními poplachovými směrnicemi, případně pokyny požární hlídky pronajímatele.
5. Budova, v níž se nacházejí *Prostory*, je vybavena hasicími přístroji a hydranty, jejichž kontrolu včetně revizí zajišťuje pronajímatele.
6. Nájemce ručí za bezpečný provoz svých technických zařízení a spotřebičů ve smyslu platných technických a právních norem (EZU, certifikáty, revize apod.). Pronajímatele ručí za bezpečný stav vyhrazených technických zařízení (např. ústřední topení) a sítí (revize el., voda, elektrická zabezpečovací signalizace apod.) včetně nákladů spojených s prováděním předepsaných revizí, oprav a údržbou; úhrada za tuto službu bude zahrnuta do ceny služeb.
7. Klíče od *Prostor*, jimiž nájemce disponuje, budou pro případ havárie v zapečetěné obálce, včetně telefonního čísla se jménem kontaktní osoby pro případ požáru nebo havárie, uloženy v recepci OZP.
8. Nájemce doplní ve smyslu ustanovení § 33 vyhlášky č. 246/2001 Sb., do evakuačního plánu OZP jméno konkrétní osoby odpovědné za evakuaci osob a majetku včetně pořadí důležitosti případně evakuovaného materiálu a určí osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.
9. Nájemce zajistí vybavení *Prostor* povinnou dokumentací požární ochrany v případě, že nebude respektovat dokumentaci OZP (požární řád, evakuační plán, požární poplachové směrnice, požární tabulky a další, viz ustanovení § 6, § 6a, § 6b, § 13, § 15 a § 17 zákona č. 133/1985 Sb.).
10. Nájemce byl upozomen, že objekt není ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., objektem se zvýšeným požárním nebezpečím, ani zde není prováděna činnost se zvýšeným požárním nebezpečím a v případě, že jeho pracovní činnost (skladování, archivace) překročí nahodilé požární zatížení 120 kg/m^2 , zajišťuje posouzení požárního nebezpečí *Prostor* a budovy, v níž se *Prostory* nacházejí, na své náklady nájemce.

V Praze dne: 14. 10. 2015

v Praze dne: 3. 11. 2015

.....
za pronajímatele
Ing. Ladislav Friedrich, CSc.

.....
za nájemce,
Ing. Miloš Pešek /
v zastoupení jednatele