

**DOHODA O POSTOUPENÍ SMLOUVY**  
v souladu s § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, v účinném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

**Město Slavkov u Brna**

IČO: 00292311  
Sídlo: Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna, PSČ: 684 01  
Zastoupená: Bc. Michalem Boudným, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Generali Česká pojišťovna a.s.**

IČO: 45272956  
DIČ: CZ699001273  
Sídlo: Spálená 75/16, Nové Město, PSČ: 110 00, Praha 1  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 1464  
člen skupiny Generali, zapsané v italském registru pojišťovacích skupin, vedeném IVASS,  
pod číslem 026  
Bankovní spojení: 2109385222/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and  
Slovakia, a.s.  
Zastoupená Ing. Romanem Jurášem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Doubravským,  
členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

a

**Generali Česká Distribuce a.s.**

IČO: 44795084  
DIČ: CZ699001273  
Sídlo: Na Pankráci 1658/121, PSČ: 140 00, Praha 4  
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 23090  
člen skupiny Generali, zapsané v italském registru pojišťovacích skupin, vedeném IVASS,  
pod číslem 026  
Bankovní spojení: 5789972044/2700  
Zastoupená Mgr. Miroslavem Žbelem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Markem,  
členem představenstva

(dále jen „GČD“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

tuto

**dohodu:**  
(dále jen „dohoda“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Mezi pronajímatelem a nájemcem byla dne 12.12.2005 uzavřena Nájemní smlouva, vztahující se na nebytové prostory v budově č. p. 727, Slavkov u Brna, Kolářkovo náměstí, (dále jen „**nájemní smlouva**“). Tato nájemní smlouva je nedílnou přílohou č. 1 této dohody.
2. GČD má zájem vstoupit do práv a povinností nájemce plynoucích z nájemní smlouvy, nájemce má zájem nájemní smlouvu postoupit a pronajímatel s tímto postoupením nájemní smlouvy za podmínek této dohody souhlasí. Vstupem GČD do práv a povinností nájemce plynoucích z nájemní smlouvy přestane být nájemce účastníkem nájemní smlouvy.

## II. Předmět dohody

1. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že s účinností k **1.1.2024** přecházejí veškerá k tomuto datu již existující práva a povinnosti nájemce, plynoucí z nájemní smlouvy, na GČD.
2. Pronajímatel s převodem veškerých práv a povinností z nájemce na GČD souhlasí.
3. GČD se svým vstupem do postavení nájemce souhlasí a prohlašuje, že přejímá veškerá práva a povinnosti nájemce plynoucí z nájemní smlouvy.
4. GČD se zavazuje uhradit nájemci veškerou škodu, kterou by mu svým jednáním, v rozporu s touto dohodou či nájemní smlouvou, způsobil, a dále škodu, která by mu v důsledku jeho jednání vznikla.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že přechod práv a povinností plynoucích z nájemní smlouvy z nájemce na GČD, není mezi účastníky sporný ani pochybný.
6. Pronajímatel podpisem této dohody dává souhlas k tomu, aby GČD nebytové prostory specifikované v nájemní smlouvě dále podnajala nájemci, a dále osobám, které distribuují v souladu se zákonem č. 170/2018 Sb., o distribuci pojištění a zajištění, ve znění pozdějších předpisů, pojištění ve prospěch nájemce, a dále obchodním partnerům nájemce či členům skupiny Generali.
7. Pronajímatel podpisem této dohody uděluje GČD pro stávající technické zhodnocení souhlas s jeho odepisováním, a to v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o daních z příjmu**“). Pronajímatel tímto za účelem splnění podmínek stanovených zákonem o daních z příjmů prohlašuje, že pronajatý hmotný majetek, na kterém Nájemce provedl technické zhodnocení a k němuž Pronajímatel dal souhlas, má zaříděný do odpisové skupiny 7.

## III. Úplata

1. Nájemce a GČD se dohodli, že úplata za postoupení práv z technického zhodnocení a všech ostatních práv a povinností plynoucích z nájemní smlouvy bude mezi nájemcem a GČD vypořádána samostatnou dohodou.
2. Pronajímateli žádná úplata z postoupení nájemní smlouvy nenáleží.

**IV.  
Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této dohody, a že tato dohoda byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.
2. Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
3. Dohoda je platná dnem jejího podpisu a účinná ke dni 1.1.2024.

Příloha č. 1 – Nájemní smlouva

V ..... dne .....

Za pronajímatele:  
**Město Slavkov u Brna**

.....  
Bc. Michal Boudný  
starosta

V Praze dne .....

Za nájemce:  
**Generali Česká pojišťovna a.s.**

.....  
Ing. Roman Juras  
předseda představenstva

.....  
člen představenstva

V Praze dne.....

Za GČD:  
**Česká Distribuce a.s.**

.....  
Ing. Tomáš Marek v Žel  
předseda představenstva

.....  
Ing. Tomáš Marek  
člen představenstva

## Nájemní smlouva

1. **Město Slavkov u Brna**, se sídlem Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna, IČ: 00292311, za které jedná starosta města Mgr. Petr Kostík, jako pronajímatel, (dále jen **pronajímatel**), a
2. **Česká pojišťovna a.s.**, se sídlem Spálená 75/16, 113 04 Praha 1, IČ: 45272956, DIČ: CZ45272956, zapsaná v Obch. rejstříku u MS v Praze oddíl B, vložka 1464, jednající [redacted] ředitelem odboru Facility Management, jako nájemce, (dále jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 727 na pozemcích p.č. 625/1, 625/3, 625/4 v k.ú Slavkov u Brna (dále jen budova).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou v budově k užívání nebytové prostory (dále jen pronajaté prostory):
  - a) kancelář ve II. NP o celkové výměře 33 m<sup>2</sup>
3. Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
4. S pronajatými prostory je nájemce oprávněn přiměřeně užívat i společné prostory budovy: společné WC, chodby.

### II.

#### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem jako kancelářských prostor pro jeho podnikatelskou činnost podle předmětu podnikání – pojišťovací činnost a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

### III.

#### Nájemné

1. Nájemné činí podle dohody smluvních stran:  
1.000,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za kancelář uvedenou v čl. I. odst. 2 písm. a)
2. Celkové roční nájemné za užívání pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy činí 33.000,-Kč. Nájemné nepodléhá DPH - pronajímatel není plátcem DPH.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. ú. 9013890277/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Vyškov, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem ve čtvrtletních splátkách vždy do 21 dnů od doručení faktury, ne však dříve než 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši, rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného, t.j. 8.250,- Kč (slovy osm tisíc dvě set padesát korun českých). Nájemné za období od účinnosti této smlouvy do posledního dne kalendářního čtvrtletí, v němž nastala účinnost této smlouvy, je splatné do 20 dnů po podpisu této smlouvy.
4. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
5. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že město může zvýšit (valorizovat) nájemné a to každoročně o procenta inflace (tzn. o celou inflaci), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok, předcházejícímu roku, v němž město využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí sdělení pronajímatele. V případě, že město neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem či jeho nástupcem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok městu zanikl.
6. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na elektrickou energii a teplo spotřebované v budově podle poměru podlahové plochy prostor, které má pronajaty, k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na vodné a stočné a likvidaci odpadů v poměru podle počtu osob užívajících jím pronajaté prostory k počtu osob užívajících veškeré pronajaté prostory v budově. Čtvrtletní zálohy na tyto služby ve výši 12.000,-Kč se nájemce zavazuje hradit pronajímateli za stejných podmínek jako nájemné podle odst. 3. Vyúčtování bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to fakturou, kterou pronajímatel nájemci vystaví nejpozději do konce března následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.
7. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně poměrnou část nákladů na běžnou údržbu a úklid společných prostor v poměru podle podlahové plochy prostor, které má pronajaty, k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově. Tyto náklady bude nájemce pronajímateli hradit zpětně vždy za předcházející kalendářní rok na základě faktury, kterou mu pronajímatel vystaví nejpozději do konce března následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.

8. Telekomunikační služby si nájemce zajišťuje vlastními prostředky a na vlastní náklady.

#### IV.

##### Doba a ukončení nájmu

1. Doba nájmu pronajatých prostor je smluvními stranami dohodnuta na dobu určitou od 17.12.2005 do 28.2.2006, přitom platí, že po uplynutí této doby mohou smluvní strany, bude-li nadále trvat jejich zájem na trvání nájmu, prodloužit nájem dodatkem k této smlouvě na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno právo nájemce jednostranným písemným projevem vůle, doručeným pronajímateli nejpozději 28.2.2006, prodloužit nájem podle této smlouvy nejdéle do 1.10.2008.
2. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.
4. Pro případ, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním pronajatých prostor si smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v týdenní výpovědní lhůtě, která začíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi nájemci.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s patnáctidenní výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) pronajaté nebytové prostory budou podstatnou měrou nezpůsobilé k užívání podle dohodnutého účelu nájmu po dobu delší než jeden týden nebo kvalita užívání bude podstatným způsobem snížena po tuto dobu,
  - b) pronajímatel hrubě porušuje své zákonné povinnosti nebo povinnosti vyplývající z této smlouvy.Výpovědní lhůta přitom začíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi pronajímateli.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
  - b) jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
  - c) nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, v pochybnostech o jejich rozsahu si smluvní strany sjednávají, že se přiměřeně použije vymezení drobných oprav bytu a běžné údržby bytu podle §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to i v případě, že by byl tento právní předpis zrušen,
  - e) v pronajatých prostorách provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontroly a revize vyžadované obecně závaznými právními předpisy (zejména elektrická a vyhrazená technická zařízení) a doklady o těchto kontrolách a revizích předkládat pronajímateli,
  - f) v pronajatých prostorách dodržovat pravidla a provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence a všech předpisů a norem vztahujících se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývajících z případného postavení nájemce jako zaměstnavatele,
  - g) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla
  - h) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor,
  - i) v případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
  - j) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
  - k) osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy,
  - l) sdělit pronajímateli do jednoho týdne od začátku nájmu počet osob, které užívají jím pronajaté prostory a následně vždy bezodkladně změnu jejich počtu a datum, od něhož ke změně došlo,
  - m) při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově
  - n) ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy umístit informační (reklamační) tabule pouze po předchozím schválení jejich počtu, provedení a lokalizace pronajímatelem,
  - o) dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývajících z postavení nájemce jako zaměstnavatele

- p) dodržovat Provozní řád, kterým je pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy shodná pro všechny nájemce nebytových prostor v budově, zejména evidenci přítomnosti v budově, dobu zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacím zařízením a vztah k hlídací službě; s tímto Provozním řádem však musí být nájemce seznámen a Provozní řád musí být trvale přístupný ve společných prostorách budovy.
2. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1 písm. a), g), j), k), m) a p) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
  3. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1. písm. b), c), e), f), l) a n) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
  4. Pronajímatel se zavazuje:
    - a) zpřístupnit nájemci ke kontrole podklady pro výpočet nájemcem zaplacených plateb, zejména mu sdělit celkovou plochu pronajatých prostor, plochu prostor užívanou jednotlivými ostatními nájemci v budově a počty osob, které u jednotlivých nájemců tyto prostory užívají; současně bere nájemce na vědomí, že tyto informace ve vztahu k němu je pronajímatel oprávněn sdělit ke stejnému účelu i ostatním nájemcům nebytových prostor v budově,
    - b) za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách,
    - c) v dostatečném termínu upozornit nájemce na akce (ve vztahu k budově), které by mohly dočasně omezit jeho podnikání v pronajatých prostorách tak, aby nájemce mohl zajistit náhradní řešení realizace své podnikatelské činnosti
    - d) po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemci veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že před začátkem nájmu provede pronajímatel tyto úpravy pronajatých prostor: vymalování, položení nových koberců, oprava elektrických zásuvek.
2. V případě nutnosti stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
3. Smluvní strany se dohodly, že je-li nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby v prodlení déle než třicet dnů, je pronajímatel oprávněn zveřejnit název (obchodní firmu), sídlo a výši dluhu nájemce na úřední desce městského úřadu, informačních vývěskách města, popřípadě i v místním tisku, to však nejdéle do zaplacení dluhu. Nájemce se zveřejněním těchto údajů výše uvedeným způsobem výslovně souhlasí.
4. Při odstoupení pronajímatele od smlouvy se lhůta pro vyklizení pronajatých prostor sjednává na jeden týden ode dne doručení oznámení o odstoupení nájemci.
5. Pro případ prodlení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli vyklizené prostory ve lhůtě podle této smlouvy, zavazuje se mu zaplatit, smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč.
6. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě podle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel tak učinit za nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i přikonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je však povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věcí jdou k tíži nájemce.
7. Pro účely vzájemného doručování všech písemností dle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že tyto považují za doručené třetím dnem po jejich odeslání a to v případě, že bude písemnost zaslána jako doporučená zásilka.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

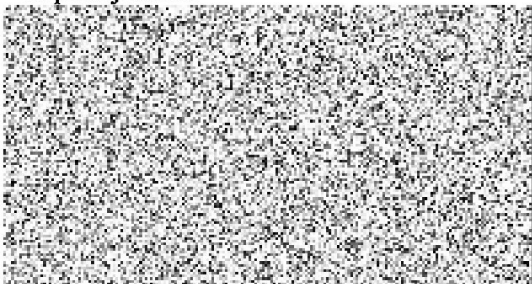
1. Smluvní pokuty sjednané dle této smlouvy se nezapočítávají na náhradu škody, vzniklé z důvodu porušení povinností, pro něž byla možnost smluvní pokuty sjednána s tím, že odstoupením od smlouvy nezaniká povinnost jejich platby.
2. Nájemce prohlašuje, že jsou mu k datu účinnosti této smlouvy známy provozní podmínky včetně provozních podmínek objektu a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně bezpečnosti a zdraví při práci.
3. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
4. Tato smlouva nahrazuje okamžikem své účinnosti veškeré dohody a smlouvy, ať už písemné nebo ústní, v minulosti uzavřené mezi smluvními stranami, které se týkají prostor pronajímaných touto smlouvou.
5. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu všech účastníků.



6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.
7. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu.
8. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

*12.12.*  
ve Slavkově u Brna dne ..... 2005

za pronajímatce



v ..... dne ..... 2005

za nájemce



ředitel odboru Facility Management  
Česká pojišťovna, a.s.





PATRO 1:100

