

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, níže uvedení účastníci

OBEK SERVIS a.s.

sídlem Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9

IČO: 45476781

DIČ: CZ45476781

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8163

zastoupena Bc. Pavlem Bezouškou, předsedou představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

sídlem Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 703 00 Ostrava

IČO: 47672234

DIČ: není plátcem DPH

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. AXIV 545

zastoupena Ing. Vladimírem Mattou, generálním ředitelem

(dále jen „**nájemce**“)

(společně dále také jen „**smluvní strany**“ a samostatně též jako „**smluvní strana**“)

čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemku p.č. st. 5019/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 957 m², součástí pozemku je stavba: budova s číslem popisným: Zlín č.p. 508, stavba občanského vybavení, adresa místa: třída Tomáše Bati č.p. 508,
- pozemku p.č. st. 5019/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 381 m², součástí pozemku je stavba: budova s číslem popisným: Zlín č.p. 5682, stavba občanského vybavení, adresa místa: třída Tomáše Bati č.p. 5682,
- pozemku p.č. st. 9338, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 370 m², součástí pozemku je stavba: garáž bez čísla popisného,
- pozemku p.č. 979/78, ostatní plocha, o výměře 354 m²,
- pozemku p.č. 981/35, ostatní plocha, o výměře 1801 m²,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1855, v katastrálním území Zlín, obec Zlín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

čl. II.

Předmět smlouvy

2.1 Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání A111, celkem o velikosti 155 m², dále jen „**Předmět nájmu**“, které se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 508,

- Zlín, specifikované v čl. 1.1 této smlouvy, dále jen „**Budova**“. Půdorys Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.2 Součástí Předmětu nájmu je jedno parkovací místo č. 19 o výměře cca 12,5 m² pro parkování jednoho silničního motorového vozidla, jež se nachází v podzemní garáži Budovy, dále jen „**Parkovací místo**“.
- 2.3 Předmět nájmu bude předán nájemci za účelem nastěhování se na základě předávacího protokolu nejpozději ke dni 15. 9. 2025, a to po ukončení stavebních úprav, které se budou realizovat na náklady pronajímatele, a to v rozsahu dle projektové dokumentace, kterou se zavazuje nechat vypracovat nájemce na své náklady a poskytnout pronajímateli nejpozději ke dni 30. 5. 2025. Pronajímatel se zavazuje zahájit uvedené stavební úpravy bez zbytečného odkladu po poskytnutí projektové dokumentace nájemcem.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly na provedení stavebních úprav v předpokládaném rozsahu dle přílohy č. 2 této smlouvy a tyto budou promítnuty do výše uvedené projektové dokumentace.
- 2.5 V předávacím protokolu bude uveden stav měřidel (tj. voda, elektřina, teplo) ke dni předání Předmětu nájmu nájemci dle odstavce 2.3 tohoto článku smlouvy.

čl. III.

Účel nájmu

- 3.1 Předmět nájmu bude užíván nájemcem pouze k následujícímu účelu: provádění veřejného zdravotního pojištění a činností nájemce uvedených v OR.

čl. IV.

Doba nájmu

- 4.1 Předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 1. 10. 2025 do 30. 9. 2030.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to 1 krát na období 5 let. Nájem se prodlužuje za oboustranně dohodnutých podmínek. Právní úkon nájemce, kterým uplatnil opci na prodloužení trvání doby nájmu dle této smlouvy, musí být pronajímateli doručen ve lhůtě nejpozději do 6 měsíců před skončením původní doby nájmu, přičemž za poslední den této lhůty je považován kalendářní den bezprostředně předcházející dni, ve kterém začalo běžet období posledních 6 měsíců původní doby nájmu. Prodloužení této smlouvy tímto způsobem je možné pouze za předpokladu, že nájemce nebude mít ke dni doručení takového oznámení vůči pronajímateli žádné dluhy po splatnosti vyplývající z této smlouvy.
- 4.3 Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na adresu sídla pronajímatele, uvedenou v obchodním rejstříku ke dni odeslání opce.
- 4.4 Po uplynutí doby trvání nájmu dle odst. 4.2 tohoto článku smlouvy se doba trvání nájmu dle této smlouvy mění na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně, ledaže dá smluvní strana v době 6 měsíců před skončením nájmu najevo, že si nepřeje v nájemním vztahu pokračovat, v takovém případě skončí nájem, po uplatnění opce, dne 30. 9. 2035.
- 4.5 Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit.

čl. V.

Nájemné a služby

- 5.1 Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 3 500 Kč/1m² Předmětu nájmu/rok. Měsíční nájemné za Předmět nájmu specifikovaný v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy tedy činí částku ve výši **45 208 Kč**. Nájemné je osvobozeno od DPH.
- 5.2 Počínaje dnem 1. 1. 2026 a následně ke každému prvnímu dni kalendářního roku po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájemné jedenkrát ročně až o 100 % výše průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro každý kalendářní rok, vyjádřené za pomoci indexu spotřebitelských cen. Navýšení nájemného až o 100 % výše průměrné roční míry inflace, vyhlášené za rok předchozí, musí pronajímatel písemně oznámit nájemci v období od 1. ledna kalendářního roku nejpozději do 31. března kalendářního roku s tím, že navýšení nájemného o inflaci je pronajímatel oprávněn nájemci od 1. ledna roku, ve kterém bylo nájemné o inflaci navýšeno, doúčtovat. Upravená výše nájemného bude základem cenových úprav v dalších letech platnosti této smlouvy. Cena navýšená o míru inflace bude zaokrouhlena na celé koruny takovým způsobem, že částka 0,50 Kč a vyšší se zaokrouhlí na celou korunu nahoru a částka nižší než 0,50 Kč se zaokrouhlí na celou korunu dolů.
- 5.3 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli paušální částku za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ve výši 50 Kč/1m² Předmětu nájmu/měsíc, celkem ve výši **7 750 Kč**. V uvedené částce jsou zahrnuty následující služby spojené s užíváním Předmětu nájmu:
- elektrická energie společných vnitřních a venkovních prostor,
 - úklid společných vnitřních a venkovních prostor včetně parkoviště,
 - spotřeba vody ve společných prostorách,
 - provoz elektrické požární signalizace a elektronický záznam videa,
 - požární ochrana (mimo elektrické požární signalizace),
 - drobná stavební údržba objektu v souladu s obecně závaznými předpisy,
 - další služby nespecifikované, nutné k zajištění provozu objektu a využívané nájemci společně,
 - revize spojené s provozem budovy,
 - provoz VZT ve společných prostorách.
- 5.4 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za Parkovací místo ve výši **3 000 Kč bez DPH** měsíčně.
- 5.5 Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli paušální částku za úklid Předmětu nájmu v rozsahu dle čl. IX. odst. 9.5 této smlouvy ve výši **10 000 Kč bez DPH** měsíčně. Hodinová sazba pro nepravidelný nebo mimořádný úklid činí **300 Kč/hod. bez DPH**.
- 5.6 K cenám uvedeným v odst. 5.3, 5.4 a 5.5 tohoto článku smlouvy bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.7 Nájemce je povinen hradit měsíční nájemné za Předmět nájmu ve výši dle odst. 5.1 tohoto článku smlouvy, měsíční paušální částku za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu dle odst. 5.3 tohoto článku smlouvy, měsíční nájemné za Parkovací místo ve výši dle odst. 5.4 tohoto článku smlouvy, a dále měsíční paušální částku za úklid Předmětu nájmu dle odst. 5.5 této smlouvy, vše od 1. 10. 2025.
- 5.8 Nájemce se zavazuje hradit částky uvedené v odst. 5.1, 5.3, 5.4 a 5.5 tohoto článku smlouvy převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v příslušné faktuře. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na každou platbu nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem řádný daňový doklad (dále jen „faktura“), který bude obsahovat náležitosti stanovené právními

- předpisy, přičemž fakturu se zavazuje doručit nájemci cestou elektronické pošty na fakturační adresu xxxxxx. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne doručení nájemci.
- 5.9 Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo platby za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli ihned splatný úrok z prodlení ve výši 0,04 % za každý, byť i jen započatý den prodlení s úhradou nájemného.
- 5.10 Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo platby za služby delšího dvaceti kalendářních dnů, a nezjedná-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele ve lhůtě čtrnáct (14) dnů od obdržení upozornění nápravu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit, nárok na úhradu dlužného nájemného a úroků z prodlení tím není dotčen.
- 5.11 Nájemce se zavazuje hradit elektrickou energii podle skutečné spotřeby, a to na základě faktury, která mu bude zaslána pronajímatelem. Pronajímatel prohlašuje, že v Předmětu nájmu bude instalován elektroměr, který bude ve vlastnictví pronajímatele.
- 5.12 Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli vodné a stočné naměřené podružným vodoměrem.
- 5.13 Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli spotřebované teplo v Předmětu nájmu na základě kalorimetrů umístěných na topných tělesech.
- 5.14 Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli elektrickou energii spotřebovanou pro provoz VZT v pronajatých prostorách poměrem své pronajaté plochy m².
- 5.15 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za odvoz komunálního a tříděného odpadu (tj. plast a papír) v poměru podlahové plochy Předmětu nájmu ke všem pronajímatelným prostorám v Budově.
- 5.16 Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli náklady na údržbu a elektrickou energii spojenou s chlazením pronajatých prostor na základě nadřazeného systému, který monitoruje provoz a spotřebu klimatizačních jednotek pomocí kmitů.
- 5.17 Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas, aby si na své náklady zajistil po dobu trvání této smlouvy i další služby, např. napojení na kabelovou televizi, pevné připojení do sítě INTERNET, apod.

čl. VI.

Jistota

- 6.1 Za účelem zajištění placení nájemného a jakýchkoli jiných plnění dle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli vratnou peněžitou jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů, tj. **90 416 Kč** a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. xxxxxx. Jistota může být ze strany nájemce nahrazena i bankovní garancí.
- 6.2 Jistota je splatná nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
- 6.3 V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením jistoty dle článku 6.2 výše, nebo bude v prodlení s poskytnutím nové jistoty nebo s doplněním výše jistoty dle článku 6.5 níže, a nesjedná-li nápravu ani přes písemné upozornění pronajímatele ve lhůtě čtrnáct (14) dnů od obdržení takového upozornění, sjednávají smluvní strany nárok pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 1/30 aktuální výše nájemného dle této smlouvy denně za každý den prodlení nájemce s úhradou jistoty, a to až do doby jejího uhrazení nebo ukončení platnosti této smlouvy.
- 6.4 Pronajímatel bude oprávněn použít příslušnou část jistoty na uhrazení svých splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých v souvislosti s touto smlouvou pouze v případě, že nájemce poruší některou svou povinnost vyplývající z této smlouvy a přes písemné upozornění

pronajímatele závadný stav do 15 dnů od doručení takového upozornění neodstraní, zejména při prodlení nájemce s některou z plateb podle této smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené touto smlouvou nebo právním řádem, jež by způsobilo škodu pronajímateli, a nájemce by nezaplatil tuto škodu na výzvu pronajímatele.

- 6.5 V případě použití jistoty v souladu s touto smlouvou bude nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od doručení výzvy pronajímatele, povinen poskytnout pronajímateli novou jistotu nebo doplnit výši jistoty na částku dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce vrátit jistotu, resp. její nevyužitou část, zpět nájemci, pokud nevyužije možnost jejího oprávněného použití.
- 6.6 Pronajímatel je povinen použít jistotu na splatné a neuhrazené peněžité závazky před tím, než využije svého práva tuto smlouvu vypovědět podle příslušného výpovědního důvodu. Až v případě, že nájemce ve sjednaném termínu nedoplní jistotu či neposkytne novou jistotu, svědčí pronajímateli příslušný výpovědní důvod.

čl. VII.

Přenechání předmětu nájmu do užívání třetím osobám

- 7.1 Jakékoliv přenechání Předmětu nájmu do užívání třetím osobám je dovoleno pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 7.2 Nájemce má právo nabídnout pronajímateli již během trvání smlouvy svého nástupce, za předpokladu, že tento nájemce bude akceptovat bezvýhradně podmínky smlouvy a pronajímatel s ním bude souhlasit.

čl. VIII.

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1 Nájemce je povinen ukládat komunální a tříděný odpad (tj. plast a papír) do nádob zajištěných pronajímatelem, jejichž vývoz zajišťuje pronajímatel. Likvidaci jiných odpadů je nájemce povinen zajistit si sám a na vlastní náklady.
- 8.2 Nájemce se zavazuje:
- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku V. a VI. této smlouvy a pečovat o Předmět nájmu a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat Předmět nájmu a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele. Drobné opravy provádí nájemce. Za drobné opravy se považují ty opravy, jejichž cena za opravu nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000 Kč, přičemž tato cena zahrnuje zejména odměnu za práci, materiál, náhradní díly a dopravu. Jiné než drobné opravy provádí pronajímatel,
 - odstranit na své náklady veškeré vady a poškození, které způsobil na Předmětu nájmu,
 - zajišťovat v Předmětu nájmu na své náklady běžnou údržbu. Za běžnou údržbu se považuje: malování, oprava omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,

- nechovat v prostoru sloužícím k podnikání žádné domácí či jakékoliv jiné zvíře ani do prostoru sloužícího k podnikání nevnašet ani v nich nepřechovávat okolí nebezpečné, otravné či bojové látky nebo zbraně,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz Budovy a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních uživatelů a nájemních práv v Budově, v němž se nachází Předmět nájmu,
 - šest měsíců před koncem této smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem Předmětu nájmu. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
- 8.3 V průběhu trvání nájmu je nájemce oprávněn provádět úpravy Předmětu nájmu, které nevyžadují stavební povolení, které nezasahují do hlavních rozvodů Budovy a nezasahují do obvodového pláště Budovy i bez souhlasu pronajímatele (např. výměna nábytku, zařizovacích předmětů, osvětlení, dlažby). Ostatní změny Předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.4 Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce v případě, že provede na své náklady úpravy Předmětu nájmu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, toto zhodnocení odepisoval po dobu trvání nájemního vztahu dle ust. § 28 odst. 3 uvedeného zákona, a dále prohlašuje a zavazuje se, že o toto technické zhodnocení nezvýší vstupní cenu Předmětu nájmu, a po dobu trvání nájemního vztahu odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu sám neuplatní.
- 8.6 Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré kontroly a revize vlastních zařízení umístěných v Předmětu nájmu, které v Předmětu nájmu instaloval (zejména hasicí přístroje, elektrická zařízení, apod.), vyžadované platnými právními předpisy a technickými normami a na vyžádání poskytnout pronajímateli příslušné revizní zprávy a protokoly o kontrolách.
- 8.7 Nájemce prohlašuje, že nejpozději od počátku nájmu bude mít a po dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s výkonem jeho činnosti nebo výkonem činnosti jeho smluvního partnera v Předmětu nájmu, a to na Budově, ve které se Předmět nájmu nachází nebo na movitých věcech umístěných v této Budově. Nájemce nejpozději před předáním Předmětu nájmu předloží pronajímateli kopii pojistné smlouvy.

čl. IX.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 9.1 Pronajímatel se zavazuje, že k předání Předmětu nájmu dojde nejpozději ve lhůtě a ve stavu dle čl. II. odst. 2.3 této smlouvy.
- 9.2 Pronajímatel je oprávněn si ponechat jednu sadu klíčů (nebo její ekvivalent) od Předmětu nájmu pro případ nenadálé události.
- 9.3 Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do Předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 9.4 Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, Předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak ho nájemce udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav Předmětu

nájmu je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

- 9.5 Pronajímatel se zavazuje zajistit úklid Předmětu nájmu v následujícím rozsahu: denně v pracovních dnech vytření dlažby, odnos komunálního a tříděného odpadu, utření prachu, mytí sociálního zařízení, zejména toalet a umyvadel; 2x ročně mytí oken a výloh.
- 9.6 Pronajímatel se zavazuje zajistit změnu v užívání Předmětu nájmu (rekolaudaci daných prostor) bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Nejdříve ale po dokončení stavebních úprav v Předmětu nájmu.
- 9.7 Pronajímatel je povinen předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci dle této smlouvy pronajaty.
- 9.8 V případě, že o to nájemce pronajímatele požádá, je pronajímatel povinen podepsat souhlas s poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby nájemce v pronajatých prostorách.
- 9.9 Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce umístil na viditelném místě (na nebo uvnitř Budovy pronajímaných prostor, na okenní výplň, na dveře apod. dle dohody mezi smluvními stranami) na své náklady obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení. Tato označení budou nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání pronajímaných prostor zpět pronajímateli.
- 9.10 Pronajímatel je povinen:
- na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v pronajímaných prostorách. V této souvislosti pronajímatel nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu,
 - zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy,
 - poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
 - řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje,
 - řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany,
 - ve společných prostorech, které jsou užívány společně s nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., v platném znění a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a č. 309/2006 Sb., v platném znění,
 - na vyžádání poskytnout nájemci příslušné revizní zprávy a protokoly o kontrolách.

Čl. X.

Skončení nájmu

- 10.1 Nájem Předmětu nájmu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran, odstoupením nebo výpovědí.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v **jednoměsíční výpovědní době**, pokud:
- a) je nájemce v prodlení s úhradou (i) jakékoli části nájemného, plateb za služby, a to i poté, co byl nájemce písemně informován pronajímatelem o nezaplacení nájemného, plateb za služby a nájemce nájemné, platby za služby nezaplatil během 10 (deseti) pracovních dní po obdržení písemného oznámení od pronajímatele, a/nebo (ii) jistoty jejího doplnění a/

jakékoli jiné platby, kterou je dle této smlouvy zavázán uhradit, po dobu delší než 1 měsíc a nezaplatil ji ani během 10 pracovních dní po obdržení písemného oznámení od pronajímatele;

- b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti uvedené v čl. VIII. odst. 8.2 této smlouvy vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě v přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 30 dnů.

10.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu **v tříměsíční výpovědní době**, pokud:

- a) nájemce poruší svůj závazek k sjednání a udržování pojištění odpovědnosti v souladu s čl. VIII. odst. 8.7 této smlouvy a prodlení s plněním této povinnosti trvá déle než 30 (třicet) dní nebo k němu dochází opakovaně;
- b) vůči nájemci bude zahájeno insolvenční řízení nebo jiné obdobné řízení, majetek nájemce se stane předmětem exekučního řízení nebo veřejné dražby nebo bude rozhodnuto o zrušení nájemce likvidací.

10.4 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle odst. 10.3 tohoto článku smlouvy, pouze pokud nájemce poruší jakoukoli zde stanovenou smluvní povinnost a neodstraní takové porušení do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy pronajímatel písemně informoval nájemce o takovém porušení a vyzval ho k nápravě.

10.5 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět **s jednoměsíční výpovědní dobou**, pokud z objektivních důvodů:

- a) Předmět nájmu přestane být způsobilý ke stanovenému účelu nájmu,
- b) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, nebo
- c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci a porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 (třiceti) dnů od obdržení písemného oznámení nájemce. Hrubým porušením povinností pronajímatele se rozumí porušení povinností uvedených v čl. IX. odst. 9.1 a 9.7 – 9.10 této smlouvy.

10.6 Nájemce **není oprávněn vypovědět** tuto smlouvu dle odst. 10.5 (a) tohoto článku smlouvy pokud:

- a) nezpůsobilost Předmětu nájmu (i) vyplývá z nájemcovy činnosti nebo (ii) je následkem vyšší moci a nezpůsobilost Předmětu nájmu ke sjednanému účelu užívání trvá méně než 90 (devadesát) dní; a současně
- b) pronajímatel se rozhodne opravit Budovu a informuje nájemce o jeho záměru bez zbytečného odkladu, za podmínky, že prováděné opravy nebudou výrazně narušovat užívání Předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy, ledaže by opravy nebyly dokončeny a Předmět nájmu nebyl opět způsobilý ke stanovenému účelu nájmu ani do 3 měsíců od okamžiku, kdy se stal nezpůsobilým.

10.7 Výpovědní doba pro účely předchozích odstavců tohoto článku smlouvy počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

10.8 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2314 a § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (vypovídáná strana nemá právo vznést námitky proti výpovědi, nájem se po skončení sjednané doby ze zákona neprodlužuje).

10.9 Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

10.10 Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

čl. XI.

Zpětné předání předmětu nájmu

- 11.1 V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu Předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli nejpozději následující den po skončení nájemního vztahu, a to ve stavu, v jakém ho nájemce převzal na počátku doby nájmu nebo ve stavu, v jakém se bude nacházet po stavebních úpravách, které byly provedeny v souladu s touto smlouvou případně se souhlasem pronajímatele a s ohledem na běžné opotřebení. Variantu, ve které bude Předmět nájmu zpětně předán pronajímateli, je oprávněn zvolit si nájemce.
- 11.2 Škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.3 Nejpozději v den předání Předmětu nájmu pronajímateli odstraní nájemce znamení, kterými Budovu opatřil, a uvede dotčenou část Budovy do původního stavu.
- 11.4 Pro případ, že nájemce nevyklidí Předmět nájmu následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu. Touto smluvní pokutou není dotčeno případné právo pronajímatele na náhradu škody.
- 11.5 Pro případ, že nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani do 10 dní po skončení nájemního poměru, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do Předmětu nájmu vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce prostor sloužící k podnikání vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám, a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady nájemce do uzamčeného a zabezpečeného prostoru.

čl. XII.

Zpracování osobních údajů

- 12.1 Smluvní strany jako správci osobních údajů ve smyslu Obecného nařízení o zpracování osobních údajů (EU) 2016/679 (dále jen „GDPR“) budou zpracovávat osobní údaje získané od druhé smluvní strany a jejich zástupců v rámci jednání o uzavření a plnění této smlouvy v souladu s pravidly stanovenými v GDPR a v souladu s touto smlouvou.
- 12.2 Předmětem zpracování osobních údajů jsou osobní údaje druhé smluvní strany, jejích zástupců, zaměstnanců, spolupracovníků nebo členů statutárních orgánů (dále jen „Subjekty údajů“), a to zejména: (i) identifikační údaje (zejména jméno a příjmení, pozice) a (ii) kontaktní údaje (zejména e-mailová adresa a tel. spojení).
- 12.3 Osobní údaje Subjektů údajů budou smluvní strany zpracovávat v rozsahu nezbytném pro plnění svých povinností dle této smlouvy, výkon svých práv, plnění zákonných povinností a související obchodní komunikace, pakliže je nezpracovávají z jiného právního titulu.

- 12.4 V souvislosti se zpracováním osobních údajů Subjektů údajů smluvní strany prohlašují, že (i) budou zpracovávat osobní údaje v souladu s požadavky GDPR; (ii) umožní Subjektům údajů výkon jejich práv dle GDPR; (iii) zajistí mlčenlivost osob zpracovávajících osobní údaje; a (iv) po ukončení účelů zpracování dle této smlouvy osobní údaje Subjektů údajů vymažou.
- 12.5 Pronajímatel se dále zavazuje: (i) informovat Subjekty údajů pronajímatele o zpracování jejich osobních údajů nájemcem v souvislosti s uzavřením a plněním této smlouvy včetně jejich souvisejících práv jako subjektů údajů dle GDPR a o možnosti seznámit se se Zásadami zpracování osobních údajů dostupnými na webových stránkách nájemce a (ii) informovat nájemce v případě změny Subjektů údajů nebo jejich osobních údajů sdělených nájemci.

čl. XIII.

Smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy

- 13.1 Před jakýmkoliv uplatněním smluvní pokuty dle této smlouvy nebo před odstoupením od této smlouvy musí být protistrana vyzvána k nápravě doporučeným dopisem a poskytnuta náhradní lhůta ke splnění povinnosti o minimální délce 14 dní.

čl. XIV.

Závěrečná ustanovení

- 14.1 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 14.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
- 14.3 Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně případných příloh v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen nájemce.
- 14.4 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné nebo neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná a platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným nebo platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného či neplatného ustanovení.
- 14.5 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.
- 14.6 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu.
- 14.7 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Seznam příloh:

1. Půdorys prostor
2. Předpokládaný rozsah stavebních úprav

V Praze, dne 14. 4. 2025

Pronajímatel:

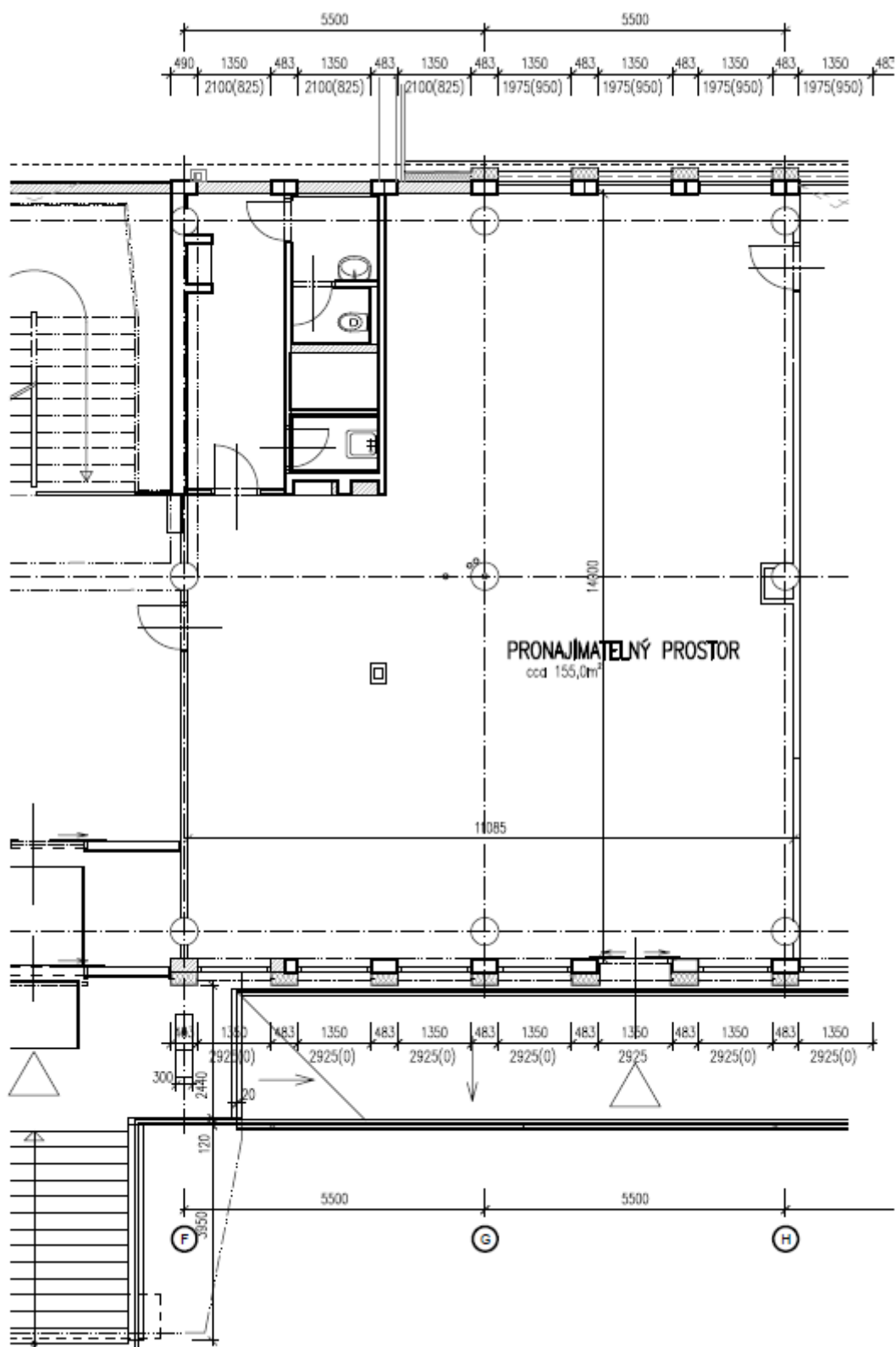
.....
Bc. Pavel Bezouška
předseda představenstva
OBEK SERVIS a.s.

V Ostravě, dne 24. 4. 2025

Nájemce:

.....
Ing. Vladimír Matta
generální ředitel
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

1. Pūdorys prostor



2. Předpokládaný rozsah stavebních úprav

