

## Smlouva o nájmu

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **GHB 121, a.s.**

se sídlem Břeclav, J. Palacha 121/8, PSČ 690 02,

IČO: 26892758, DIČ: CZ26892758

zastoupena Ing. arch. Pavlem Píkrým, statutárním ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3926

email: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

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

se sídlem Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4

IČ: 47114321, DIČ: CZ47114321

zastoupena: Ing. Ladislavem Friedrichem, CSc., generálním ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

(dále jen „nájemce“)

### **Článek I**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č. 121/5 (dílna nebo provozovna) nacházející se v prvním nadzemním podlaží uličního traktu budovy č. p. 121 na pozemku parc. č. st. 388/4, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 293/18897 na společných částech domu čp. 121 a pozemku parc. č. st. 388/4, vše v obci Břeclav, k. ú. Břeclav, na adrese J. Palacha 121/8, okres Břeclav. Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 7397 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.
2. Dále pronajímatel prohlašuje, že vlastnické právo k uvedeným nemovitostem nepozbyl a je tedy oprávněn s nimi nakládat bez jakýchkoliv omezení.
3. Obě strany se touto smlouvou dohodly, že pronajímatel pronajme nájemci jednotku specifikovanou v článku I této smlouvy, označenou v plánu jako prostor č. 121/5 o celkové podlahové ploše 29,1 m<sup>2</sup>.
4. Nájemce bude pronajatou jednotku užívat jako: klientské centrum. Obě smluvní strany prohlašují, že pronajatá jednotka je z hlediska technického, provozního a z hlediska předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje její řádné užívání v souladu s čl. I této smlouvy.

## Článek II Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 9. 2015. Smlouvu lze vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí dle oboustranné dohody tři měsíce. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně. Po uplynutí výpovědní doby je nájemce povinen jednotku vyklidit a v původním stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) předat pronajímateli, a to za podmínek uvedených v čl. III odst. 8 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn k okamžitému vypovězení této smlouvy bez výpovědní doby, pokud ztratí způsobilost k provozování činnosti, ve smyslu v článku IV. odst. 2 této smlouvy, pro kterou si nebytový prostory najal, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci, nebo pronajatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k užívání ve smyslu čl. I této smlouvy.

## Článek III Výše nájemného a služeb a jejich úhrada

1. Smluvní strany si sjednaly za užívání předmětu nájmu měsíční nájemné ve výši 11.550,- Kč (slovy: jedenáct tisíc pět set padesát korun českých). Nájem je osvobozen od DPH.
2. Nájem bude hrazen pronajímateli měsíčně vždy předem do každého 15. dne v měsíci na měsíc následující, a to přímo na základě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné za předmět nájmu každoročně zvýšit, podle následujícího vzorce:  
$$NBR = NMR * (100 + IMR) / 100$$
kde NBR je nájemné běžného roku, NMR je nájemné minulého roku, a kde IMR je procentem vyjádřená míra inflace dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášená Českým statistickým úřadem v Praze pro rok, který předchází roku, ve kterém se má nájemné zvyšovat.
4. Pronajímatel je povinen oznámit a doručit nájemci novou výši nájemného upravenou dle tohoto odstavce a to ve lhůtě minimálně 10 pracovních dnů před splatností nového, již zvýšeného, nájemného. V případě zmeškání lhůty podle předchozí věty je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné od dalšího nejbližší splatného nájemného. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud pronajímatel nedoručí nájemci oznámení o nové výši nájemného do 1.7. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvýšeno, pak právo pronajímatele na zvýšení nájemného pro tento kalendářní rok zaniká. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn poprvé zvýšit nájemné za podmínek stanovených tímto odstavcem až v roce 2017.
5. Nájem bude nájemcem hrazen pronajímateli na účet č. [REDACTED] [REDACTED] variabilní symbol je IČ nájemce. Datem uhrazení nájmu se rozumí datum připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného je dohodnuta smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení vedle nájemného.
6. Nájem je čistou nájemní hodnotou. Vedle plateb nájemného je nájemce povinen platit:
  - a) měsíční paušální platbu za teplo ve výši 550,- Kč vč. DPH,
  - b) měsíční zálohovou platbu za odběr elektrické energie ve výši 650,- Kč vč. DPH,
  - c) měsíční paušální platbu za odvoz komunálního odpadu ve výši 100,- Kč,
  - d) měsíční zálohou platbu za vodné a stočné ve výši 100,- Kč.Na služby na dodávku tepla a na odběr el. energie bude uplatňováno DPH dle platného znění zákona ke dni povinnosti přiznat DPH. Na služby za odvoz komunálního odpadu a za vodné a stočné nebude účtováno DPH, neboť se jedná o plnění dle § 36, odst. 11, zákona o DPH.

Měsíční paušální platby podle bodů a) a c) mohou být s ohledem na změnu finančních nákladů upraveny formou dodatku ke smlouvě.

7. Konečné vyúčtování za vodné a stočné a spotřebu elektřiny je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jejich přeúčtování pronajímatelem. Přeúčtování se provede na základě odpočtu podružných měřidel vždy ke konci kalendářního roku zpětně, po obdržení vyúčtování od jednotlivých dodavatelů. V případě přeplatku se přeplatek ve výše uvedeném termínu nájemci vrátí.
8. Prodlení s placením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním nebytových prostor (včetně záloh) o více než měsíc může být důvodem ukončení nájemního vztahu. Nájemce je povinen po uplynutí výpovědní doby předmět nájmu do 14 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele vyklidit. Po uplynutí této lhůty je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení s vyklizením. Náhrada ušlého nájemného není dotčena.
9. Platby záloh za vodné a stočné, a spotřebu elektřiny budou prováděny měsíčně počínaje dnem 1. 9. 2015.

#### **Článek IV**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen z titulu vlastnictví zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako kancelářský prostor, resp. klientské centrum, a to pro činnosti, které má uvedeny v obchodním rejstříku. Je povinen dodržovat při užívání nájmu příslušné právní a jiné předpisy.
3. Nájemce je povinen provozovat v pronajatém prostoru činnosti, specifikované výše v čl. I odst. 4, pouze v takovém rozsahu, jaký umožňuje kapacita a provozní zatížení přiměřené únosné míře využití objektu.
4. Nájemce je povinen činit na předmětu nájmu opravy vlastním nákladem v rozsahu vyplývajícím pro nájemce dle stávající právní úpravy. Opravy, které je povinen činit vlastník, je nájemce povinen nahlásit pronajímateli bezodkladně a dohodnout se na způsobu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou prodlením v provedení opravy.
5. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební či jiné úpravy pronajatého objektu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vždy v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č.183/2006 Sb., dále předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví a předpisů na ochranu životního prostředí. Porušení povinnosti podle první věty tohoto odstavce může být důvodem okamžitého vypovězení smlouvy pronajímatelem za podmínek čl. III odst. 8 této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje nezasahovat bez předešlého písemného souhlasu do fasády polyfunkčního domu Grand. Totéž platí i o vnějším vzhledu provozovny a jejich poutacích. Pronajímatel se však zavazuje umožnit nájemci patřičné označení předmětu nájmu, na kterém se s nájemcem písemně shodnou.

7. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova, tvořící předmět nájmu, není hlídána, a proto se nájemci doporučuje své vlastní vnitřní vybavení pojistit.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
9. Pronajímatel je povinen zajistit obecné pojištění objektu proti živelným pohromám a přírodním katastrofám.

#### Článek V Ostatní ujednání

1. Jakékoliv změny této nájemní smlouvy lze provést pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran písemnými dodatky.
2. Předání předmětu nájmu bude provedeno protokolárně, a to nejpozději do 1. 9. 2015.
3. Smlouva nabude účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Pokud by některé vztahy nebyly smlouvou upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, včetně jeho případných pozdějších změn a doplňků.

Přílohy:

- Situační náčrt 1.NP budovy čp. 121 s vymezením pronajímaných ploch.

V Břeclavi, dne 29.7.2015

Pronajímatel :



.....  
**GHB 121, a.s.**  
zastoupena statutárním ředitelem  
*Ing. arch. Pavlem Přikrylem*



**GHB 121, a.s.**  
J. Palacha 121/8, 690 02 BŘECLAV  
IČ: 26892758, DIČ: CZ26892758, Tel: 519 323 590

Nájemce :

18.8.2015



.....  
**Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťovna  
a stavebnictví**  
zastoupena generálním ředitelem  
*Ing. Ladislavem Friedrichem, CSc.*

OBOROVÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA  
ZAMĚSTNANCŮ BANK, POJIŠŤOVNA  
A STAVEBNICTVÍ  
KOTOVA 1225/1  
PRAHA 4