

# SMLOUVA

## o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

### **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**

*Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl AXIV, vložka 545*

se sídlem: Ostrava - Vítkovice, Jeremenkova 11, PSČ 703 00

jednající: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

IČO: 47672234

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **Medical Systems a.s.**

*Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 6216*

se sídlem: Prostějov, Mathonova 291/1, PSČ 796 04

jednající: Daniel Mičánek, předseda představenstva

Ing. Marek Smilowski, místopředseda představenstva

IČO: 26853167

Bankovní spojení: Raiffeisen BANK

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen "Nájemce")

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy Zalužanského č.p. 1189, Ostrava-Vítkovice, stojící na pozemku 883/16 v katastrálním území 714071 Vítkovice (dále jen „budova“).

### **Článek I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci nebytové prostory (kanceláře A2-17, A2-18) ve 2.NP (objekt A) v preambuli uvedené budově. Celková výměra podlahové plochy pronajatých prostor činí **33,40 m<sup>2</sup>**. Půdorysné členění pronajaté plochy je přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2) Účelem nájmu nebytových prostor je zajištění administrativního provozu a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory Nájemcem užívány.
- 3) Pronajaté prostory budovy může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje, že zde bude vykonávat pouze činnost související s předmětem podnikání, na které má oprávnění dle obchodního rejstříku.
- 4) Nájemce se zavazuje, že nepředá prostory, ani jejich část do užívání (podnájmu) třetím osobám bez souhlasu Pronajímatele.

- 5) Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé k smluvenému užívání.
- 6) O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude zejména popsán technický stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů a výchozí stav měřidel energií.

## **Článek II. Nájemné**

- 1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku I. odst. 1) se sjednává ve výši **2.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**.  
Celkové roční nájemné za pronajaté nebytové prostory tedy činí **66.800,- Kč**.

- 2) Nájemné dle předchozích odstavců je splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele a to v měsíčních splátkách vždy do 15. dne příslušného měsíce v celkové výši **5.567,00 Kč**.

- 3) Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se takto může upravit podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t * (I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

$N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

$I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatňuje písemným oznámením Nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž Pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

- 4) Nezaplatí-li Nájemce nájemné řádně a včas, náleží Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **Článek III. Doba nájmu**

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 01.11.2013 s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího, po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**Článek IV.**  
**Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

- 1) Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky energií a služeb spojených s nájmem a to zejména náklady na dodávku vody (vodné), stočné, dodávku elektrické energie, dodávku tepla, teplé užitkové vody, úklid a likvidaci tuhého domovního odpadu.
- 2) Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude Nájemce Pronajímateli poskytovat následující měsíční zálohy:
  - a) 500,- Kč náklady spojené s dodávkou elektrické energie,
  - b) 500,- Kč náklady spojené s dodávkou studené vody a stočného,
  - c) 500,- Kč náklady spojené s dodávkou teplé vody,
  - d) 1 000,- Kč náklady spojené s vytápěním,
  - e) 500,- Kč náklady na úklid a likvidaci tuhého domovního odpadu

**3 000,- Kč měsíčně celkem**

Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, Pronajímatel může zvýšit příslušnou zálohu na základě písemného dodatku ke smlouvě.
- 3) Měsíční zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce.
- 4) Tyto měsíční zálohy budou Pronajímatelem zúčtovány 2x ročně (pololetně) dle platných právních předpisů a dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše 1.NP až 4.NP objektu (bez plochy lékárny) a v závislosti na vyúčtování plateb Pronajímateli jejich dodavatelem. V případě ukončení nájmu je Pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních záloh za služby ke dni ukončení platnosti nájemní smlouvy na základě známých skutečností a s přihlédnutím ke způsobu dodávání těchto služeb do předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování záloh ve lhůtě 14 dnů od doručení tohoto vyúčtování Nájemci.
- 5) Nezaplatí-li Nájemce řádně a včas smluvené zálohy nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, náleží Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**Článek V.**  
**Stavební úpravy**

- 1) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) pronajatých prostor může Nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Specifikace, vyčíslení a způsob vypořádání technického zhodnocení pronajatých prostor bude řešeno dodatkem k nájemní smlouvě.

**Článek VI.**  
**Další podmínky nájmu**

- 1) Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného. Pronajímatel bude provádět opravy tak, aby co v nejnižší míře omezoval užívání najatých prostor.

- 2) Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události. V pronajatých prostorách se zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce plně odpovídá za dodržení PO a BOZP v plném rozsahu obecně závazných předpisů. Nájemce odpovídá za dodržení a zajištění ustanovení veškerých právních předpisů souvisejících s provozem zařízení, která instaloval v pronajatých prostorách. Pronajímatel bude zajišťovat revize a pravidelné prohlídky technického zařízení objektu (např. EZS, EPS, hydranty, elektrorozvody apod.), která jsou jeho majetkem.
- 3) Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli sankce, uložené orgány státního dozoru z důvodů prokazatelného porušení výše uvedených povinností Nájemce.
- 4) Pronajímatel zajišťuje ostrahu pronajatých prostor prostřednictvím elektrické zabezpečovací signalizace. V případě narušení prostor bude kontaktován zástupce Nájemce Ing. Jan Rucki, [REDACTED]
- 5) V případě výjezdu fyzické nebo protipožární ostrahy objektu, který způsobí svou nedbalostí Nájemce, je povinen uhradit související náklady.
- 6) Nájemce bude hradit všechny náklady spojené s provozem pronajatých prostor, včetně běžné údržby a výmalby. Bude odstraňovat běžné závady (tj. závady odstranitelné bez porušení zdiva). Za obvyklou údržbu a drobné opravy se považují takové práce, jejichž hodnota nákladů na jednu opravu bude do 10.000,- Kč (výmalba bez limitu). V případech oprav technologických zařízení a technického zařízení objektu, která jsou majetkem Pronajímatele, je Nájemce povinen nahlásit potřebu opravy Pronajímateli. Po vzájemné domluvě jedna ze smluvních stran zajistí odstranění poruchy.
- 7) Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných nebytových prostorech a které vyplývají z činnosti Nájemce nebo jeho provozu. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných nebytových prostorech, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených Nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí i pro případ škod na zdraví a životu.
- 8) Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorech. Nájemce současně prohlašuje, že má uzavřenou příslušnou pojistnou smlouvu pro krytí těchto rizik.
- 9) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet.

#### **Článek VII.**

##### ***Sankce při porušení povinností nájemce***

- 1) Nepředá-li Nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí Pronajímateli za dobu prodloužení smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodloužení s vyklizením.
- 2) Pronajímatel může na Nájemci požadovat náhradu škody způsobené prokazatelným porušením jeho povinností.

**Článek VIII.**  
**Ukončení nájemního vztahu**

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou nebo dohodou smluvních stran.
- 2) Nejpozději v den skončení nájmu předá Nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

**Článek IX.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 2) Tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle smluvních stran, které se s jejím zněním seznámily a souhlasí s ním, což níže potvrzují svými podpisy.
- 3) Seznam příloh: č. 1 - Půdorysné členění pronajaté plochy  
č. 2 – Seznam majetku pronajímatele v pronajatých prostorách

V Ostravě dne: 26. 10. 2013

Česká průmyslové zdravotní pojišťovna  
Jelenská 11  
702 00 Ostrava



JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.  
generální ředitel

České průmyslové zdravotní pojišťovny



V Prostějově dne: 29. 10. 2013



Daniel Mičánek  
předseda představenstva  
Medical Systems a.s.



Ing. Marek Smilowski  
místopředseda představenstva  
Medical Systems a.s.

**Seznam majetku pronajímatele v pronajatých prostorách**

Inventární číslo	Kancelář	Název	Popis	Rozměr
DM122724	A2-17		telefonní přístroj Siemens Euroset 5005	
DM123138	A 2-17		telefonní přístroj Siemens Gigaset 5005	
DM130973	A2-17	K500	skříň šatní, police, výsuv na ramínka, zrcadlo	800x400x1880
DM130974	A2-17	K502	skříň šanonová plná, zámek	800x400x1880
DM130975	A2-17	K504	skříň šanonová 2/5 plná, zámek	800x400x1880
DM130976	A2-17	K504	skříň šanonová 2/5 plná, zámek	800x400x1880
DM130977	A2-17	K506	skříň šanonová 4/5 plná čtyřdvéřová, 2x zámek	800x400x1880
DM130978	A2-17	OS2	odkládací stěna, vložený pruh, háčky	600x18x1880
DM130979	A2-17	KS03kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1200x750x750
DM130980	A2-17	KS03kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1200x750x750
DM130981	A2-17	KS01kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1600x750x750
DM130982	A2-17	KS01kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1600x750x750
DM130983	A2-17	KKT1	kontejner čtyřzásuvkový, tužkovník, centrální zámek	428x550x613
DM130984	A2-17	KKT1	kontejner čtyřzásuvkový, tužkovník, centrální zámek	428x550x613
DM130985	A2-17	VPC	vozík pod PC	
DM130986	A2-17	VPC	vozík pod PC	
DM130987	A2-17	V	výsuv na klávesnici	
DM130988	A2-17	V	výsuv na klávesnici	
DM130989	A2-17	Ž1	židle kancelářská	
DM130990	A2-17	Ž1	židle kancelářská	

DM130991	A2-18	K500	skříň šatní, police, výsuv na ramínka, zrcadlo	800x400x1880
DM130992	A2-18	K504	skříň šanonová 2/5 plná, zámek	800x400x1880
DM130993	A2-18	K504	skříň šanonová 2/5 plná, zámek	800x400x1880
DM130994	A2-18	K506	skříň šanonová 4/5 plná čtyřdvéřová, 2x zámek	800x400x1880
DM130995	A2-18	OS2	odkládací stěna, vložený pruh, háčky	600x18x1880
DM130996	A2-18	KS01kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1600x750x750
DM130997	A2-18	KS01kk L	stůl pracovní, vrchní deska tl 25mm, kovové podnože, kovový kanál pro kabeláž	1600x750x750
DM130998	A2-18	KKT1	kontejner čtyřzásuvkový, tužkovník, centrální zámek	428x550x613
DM130999	A2-18	VPC	vozík pod PC	
DM131000	A2-18	V	výsuv na klávesnici	
DM131001	A2-18	Ž1	židle kancelářská	