

Vloženo do Milaw

Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

Smluvní strany:

Spojené kartáčovny a.s.

se sídlem Libkovodská 1428, 393 01 Pelhřimov

IČ: 25183427

zapsána v OR u KS v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 958

zastoupená Ing. Jiřím Zbrojkou, předsedou představenstva

bankovní spojení: ČSOB Pelhřimov, číslo účtu [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

zastoupená: Ing. Jiřím Kořínkem, ředitelem Regionální pobočky Brno,

pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

doručovací adresa: Benešova 10, 659 14 Brno

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: GE Money Bank, a.s.,

číslo účtu: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**smlouva**“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1739, na pozemku parc.č. 3148/9 zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov na listu vlastnictví č.712 pro katastrální území Pelhřimov, budova má adresu Pražská 1739, 393 01 Pelhřimov (dále jen „**budova**“). Kopie výpisu z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. II

Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory o celkové výměře 333,83 m² nacházející se v suterénu a třetím nadzemním podlaží budovy uvedené v článku I. shora, a to:

- a) kancelářské místnosti v suterénu
 - místnost označenou č. 1.9 o výměře 17,30 m²
 - místnost označenou č. 1.10 o výměře 15,94 m²

- místnost označenou č. 1.16 o výměře 15,49 m²
- místnost označenou č. 1.17 o výměře 13,47 m²
- místnost označenou č. 1.20 o výměře 14,13 m²
- místnost označenou č. 1.21 o výměře 27,03 m²
- místnost označenou č. 1.22 o výměře 19,38 m²
- místnost označenou č. 1.23 o výměře 31,47 m²

b) skladové a sociální místnosti v suterénu

- místnost označenou č. 1.1 o výměře 30,98 m²
- místnost označenou č. 1.2 o výměře 33,01 m²
- místnost označenou č. 1.3 o výměře 1,40 m²
- místnost označenou č. 1.4 o výměře 2,59 m²
- místnost označenou č. 1.5 o výměře 1,40 m²
- místnost označenou č. 1.6 o výměře 2,51 m²
- místnost označenou č. 1.7 o výměře 4,26 m²
- místnost označenou č. 1.8 o výměře 13,73 m²
- místnost označenou č. 1.11 o výměře 1,45 m²
- místnost označenou č. 1.12 o výměře 1,77 m²
- místnost označenou č. 1.13 o výměře 4,50 m²
- místnost označenou č. 1.18 o výměře 9,92 m²
- místnost označenou č. 1.19 o výměře 3,07 m²
- místnost označenou č. 1.25 o výměře 3,94 m²

c) komunikační prostory v suterénu

- prostor označený č. 1.14 o výměře 34,72 m²
- prostor označený č. 1.26 o výměře 7,40 m²
- prostor označený č. 1.24 o výměře 5,32 m²

d) technologická místnost v 3. nadzemním podlaží

- místnost označenou č. 4.12 o výměře 12,82 m²
- místnost označenou č. 4.25 o výměře 4,83 m²

2.2 Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který tvoří přílohu č. 2 a) a 2b).

2.3 Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nebytové prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

Čl. III

Účel nájmu

3.1 Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro účely výkonu veřejného zdravotního pojištění.

Čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel je povinen nebytové prostory předat nájemci v den účinnosti této smlouvy. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 3 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí. V případě nedodržení se pronajímatel zavazuje zaplatit smluvní pokutu 1 500,00 Kč za každý den prodlení z předání prostor.
- 4.2 Pronajímatel je povinen od data účinnosti smlouvy po celou dobu nájemního vztahu zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání nebytových prostor podle této smlouvy.
- 4.3 Pronajímatel je povinen sjednat pojištění budovy v rozsahu odpovídající nákladům na uvedení budovy a nebytových prostor do stavu ke dni účinnosti této smlouvy. Pronajímatel je dále povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetí straně vyplývající z držby budovy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat uvedená pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy. V případě poškození nebo zničení budovy anebo nebytových prostor je pronajímatel povinen investovat do oprav a obnovení přístupu a nebytových prostor veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události.
- 4.4 Na základě odůvodněné žádosti nájemce je pronajímatel povinen poskytnout nájemci doklad o existenci pojištění budovy a pojištění odpovědnosti a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojistného makléře toto potvrzující.
- 4.5 V případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
- 4.6 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i mimo pracovní dobu nájemce.
- 4.7 Pronajímatel je povinen odstranit v nejkratší možné době od nahlášení nájemcem vady nebytových prostor tak, aby nájemce mohl nebytové prostory nerušeně a v plném rozsahu užívat, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
- 4.8 Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení nebytových prostor a jeho zařízení způsobem odpovídajícím jeho činnosti.
- 4.9 Pronajímatel umožní nájemci provozování a umístění docházkového a prostupového systému pro potřeby nájemce.
- 4.10 Pronajímatel se zavazuje na své náklady zabezpečovat pronajaté nebytové prostory ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Čl. V

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.2 Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, faxem či e-mailem potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen

oznámít pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na nebytových prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.

- 5.3 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor, a to v rozsahu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší než 5.000,-Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.
- 5.4 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Na požádání je povinen předložit pronajímateli k nahlédnutí příslušné pojistné smlouvy.
- 5.5 Podnájem nebytových prostor je možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas s podnájemem nebude bezdůvodně odmítán. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Nájemce je povinen předat pronajímateli jmenný seznam osob oprávněných užívat předmět nájmu a informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu o případných změnách.
- 5.6 Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Souhlas s jejich umístěním nebude bezdůvodně odepřen. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy pro umístění reklam a označení nájemce je již zohledněna v částce nájemného uvedeného níže.
- 5.7 Nájemce si na své náklady zajišťuje odvoz komunálního odpadu. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění a dodržovat povinnosti původců odpadu.
- 5.8 Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách veškeré protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy, ustanovení a technické normy týkající se provozu předmětu nájmu.

Čl. VI

Nájemné

- 6.1 Nájemné za nebytové prostory kancelářské činí 1.500 Kč/m²/rok, za skladové, sociální a technické prostory činí 1.100 Kč/m²/rok a za komunikační prostory činí 900 Kč/m²/rok. Roční nájemné za nebytové prostory:
 - kancelářské prostory o celkové výměře 154,21 m² činí 231 315,00 Kč/rok
 - skladové, sociální a technologické místnosti o celkové výměře 132,18 m² činí 145.398,00 Kč/rok
 - komunikační prostory o celkové výměře 47,44 m² činí 42.696,00 Kč/rok.Celkové roční nájemné činí 419 409,00 Kč.
Měsíční nájemné za nebytové prostory činí 34 950,75 Kč.
- 6.2 K nájemnému v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebude účtováno DPH. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s nájmem, jejichž výčet je uveden v následujícím článku této smlouvy.
- 6.3 Nájemné uvedené v bodě 6.1 shora a úhrady za služby uvedené níže v článku VII. této smlouvy představují veškerou odměnu a náhradu veškerých nákladů pronajímatele za plnění dle této smlouvy.
- 6.4 Úhrada nájemného i úhrada záloh na služby dle článku VII. této smlouvy bude prováděna nájemcem měsíčně převodem příslušných částek na účet pronajímatele, a to do 15. dne daného kalendářního měsíce, na který je platba určena.

- 6.5 Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo účtovat nájemci dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
- 6.6 Počínaje rokem 2014 může být ze strany pronajímatele nájemné jednostranně každoročně, a to vždy k 1.3. běžného roku, upravováno na základě Českým statistickým úřadem vyhlášené míry inflace za uplynulé období s tím, že zvýšení nájemného, pokud vyhlášená míra inflace za předchozí rok nepřesáhne 3%, nebude pronajímatelem uplatňováno. Změna výše nájemného bude provedena formou písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci dva týdny před zamýšleným zvýšením, následně se strany zavazují sepsat o tom písemný dodatek ke smlouvě podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Čl. VII

Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: elektrickou energii, teplo (topný plyn) a vodné a stočné (dále jen „služby“). Přeúčtované náklady na služby budou placeny zálohově dle níže uvedené specifikace:
- | | |
|--|-----------------------------|
| – topný plyn: 113.000 kWh x 1,36 Kč, tj. | 153.680,–Kč ročně |
| – elektrická energie: 9.600 kWh x 5,17 Kč, tj. | 49.632,–Kč ročně |
| – vodné a stočné: 110 m ³ x 54,22 Kč, tj. | 5.964,–Kč ročně |
| Souhrnně zálohy za služby včetně DPH: | 209.276,–Kč ročně |
| Souhrnně zálohy za služby včetně DPH: | 17.439,67 Kč měsíčně |
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit dohodnuté částky za služby v případě prokázaného zvýšení cen jednotlivých služeb jejich dodavateli, a to od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po takovém zvýšení.
- 7.3 Nájemce je povinen akceptovat případnou změnu sjednaných cen služeb, a to v závislosti na změnách cen stanovených jejich dodavateli.
- 7.4 Pronajímatel je povinen informovat nájemce o změně výše uvedených cen služeb v dostatečném časovém předstihu, ve vazbě na termíny úhrad sjednané v čl. 6.4 této smlouvy.
- 7.5 Zálohy za služby budou vyúčtovávány jednou ročně, vždy do jednoho měsíce po obdržení poslední faktury od příslušných dodavatelů.
- 7.6 Zálohy za služby a vyúčtování nákladů na služby se považují za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou záloh za služby a vyúčtování nákladů na služby má pronajímatel právo účtovat nájemci dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
- 7.7 Zřízení a provozování telefonních stanic a datového připojení si nájemce zajistí na své náklady.
- 7.8 Úklid nebytových prostor a likvidaci odpadu si nájemce zajistí samostatně a na své náklady.
- 7.9 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

Čl. VIII

Stavební úpravy

- 8.1 Nájemce je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy nebytových prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel prohlašuje, že uhradí odsouhlasené výdaje vynaložené na dokončené technické zhodnocení ve výši stanovené znalcem ke dni ukončení nájemního vztahu.
- 8.2 Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu platnosti této smlouvy oprávněn v souladu s ustanovením §28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění, odepisovat veškeré povolené úpravy nebytových prostor (technické zhodnocení majetku). Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu nebytových prostor uvedenou v rozvaze o takové práce a

investice nájemce. V případě novelizace nebo přijetí nové právní úpravy týkající se způsobu odepisování úprav provedených nájemcem může být způsob odepisování popsán v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.

Čl. IX

Doba nájmu, skončení nájmu

- 9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá s účinností od 1.6.2013 na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou tří měsíce, která začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 9.2 Nájemce je povinen v den ukončení nájmu předat pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol. Za každý den prodlení s vyklizením se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu 1.500,-Kč denně, a to vedle úhrady bezdůvodného obohacení za užívání odpovídající obvyklému nájemnému a zálohám na služby.

Čl. X

Doručování

- 10.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně.
- 10.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně za doručenu se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání na adresu pro doručování.

Čl. XI

Ustanovení přechodná a závěrečná

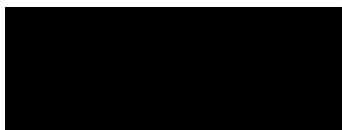
- 11.1 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obsahem a smyslem nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
- 11.3 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a předpisy souvisejícími, v platném znění.
- 11.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – kopie výpisu z katastru nemovitostí
 - Příloha č. 2a, 2b – soupis nebytových prostor a jejich zakreslení v plánu budovy
 - Příloha č. 3 – Předávací protokol

- 11.5 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 11.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží dvě vyhotovení a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran.

Za pronajímatele:

Spojené kartáčovny a.s.

V Pelhřimově dne 31.5.2013

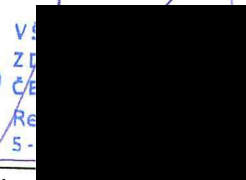


Ing. Jiří Zbrojka
předseda představenstva

Za nájemce:

**Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky**

V Brně dne 28.5.2013



Ing. Jiří Kořínek
ředitel Regionální pobočky Brno,
pobočky pro Jihomoravský kraj
a Kraj Vysočina