

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

společnost **MO.REAL s. r. o., IČO 28402308**
se sídlem Zelenečská 778/1, Hloubětín, 198 00 Praha
zastoupena Ing. Jiřím Moravcem, jednatelem společnosti
jako **pronajímatel** na straně jedné
(dále jen „pronajímatel“)

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
Sídlo: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,
IČO 47114975,
zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564
Zastoupena ředitelem pobočky Ústí nad Labem: MUDr. Petrem Veselským, MHA
Adresa pro poštovní styk: W. Churchilla 7, 400 01 Ústí nad Labem
(dále jen „nájemce“)

pronajímatel a nájemce označeni společně též jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“), tuto

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:
 - domu č. p. 1260**, na adrese: město Děčín, ulice U Plovárny 1260, v katastrálním území Děčín, obec Děčín, zapsaného na listu vlastnictví č. 4159, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Děčín.
 - Nebytový prostor o celkové výměře 64 m², s příslušenstvím,
- Pronajímatel prohlašuje, že v nemovitosti specifikované shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se nachází prostory či místnosti sloužící k podnikání o celkové výměře 64 m², včetně příslušenství (dále jen „prostory“ či „předmět nájmu“).
- Pronajímatel dále prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem nájmu a že je tedy oprávněn předmět nájmu pronajmout.

Čl. II.

Předmět nájmu

- Předmětem této smlouvy je nájem výše specifikovaného předmětu nájmu. Předmět nájmu je pronajímán **nezařízený**.
- Smluvní strany sjednávají, že při nastěhování do předmětu nájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1) jehož součástí bude mj. i uvedení stavu měřičů energií ke dni předání předmětu nájmu.

Čl. III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, včetně příslušenství, do nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. odst. 1 této smlouvy a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně k provozování podnikatelské činnosti, jako Kancelářský prostor, a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, tj. počínaje dnem **01.01.2019**
2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté věci,
 - b) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí tři měsíce.
 - d) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 (třiceti)dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 - e) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.
3. Vypovídáná smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevnese-li vypovídáná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Vznese-li vypovídáná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
4. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.
5. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

Čl. V. Nájemné, zálohy na poplatky za služby a jistota

1. Výše nájemného se stanovuje na celkovou výši **10.500,- Kč** (slovy: deset tisíc pět set korun českých) k nájemnému nebude účtováno DPH a to z důvodu, že nájemce není plátcem DPH.
2. Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za nájem, sjednanou shora v tomto odstavci každoročně o částku, vypočtenou podle inflačního koeficientu, vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.
3. Zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem se sjednávají na SUV 300,- Kč, elektrickou energii 700,- Kč a plyn 700,- Kč celkem ve výši **1.700,- Kč** (slovy: jeden tisíc sedm set korun českých) za jeden měsíc včetně zákonem stanovené sazby DPH.
4. Celkovou sumu zahrnující nájemné a zálohu na poplatky za služby spojené s nájmem, tj. peněžní částku ve výši **12.200,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc dvě stě korun českých) se nájemce zavazuje hradit měsíčně, vždy

věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

10. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s dvou měsíční výpovědní dobou.
11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
12. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII Mlčenlivost

1. Není-li dále stanoveno jinak, je pronajímatel povinen během plnění této smlouvy i po uplynutí doby, na kterou je tato smlouva uzavřena, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od nájemce v souvislosti s jejím plněním. Těto povinnosti může pronajímatel zprostit pouze nájemce. Zproštění povinnosti mlčenlivosti musí být učiněno písemně. Výše uvedenou povinností mlčenlivosti není dotčena možnost pronajímatele uvádět činnost, dle této smlouvy jako svou referenci ve svých nabídkách v zákonem stanoveném rozsahu, popřípadě rozsahu stanoveném nájemcem.
2. Pronajímatel se zavazuje, že pokud v souvislosti s realizací této smlouvy přijde on, jeho pověřený zaměstnanci nebo osoby, které pověřil prováděním povinností dle této smlouvy do styku s osobními nebo citlivými údaji ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "GDPR"), učiní veškerá opatření, aby nedošlo k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož aby i jinak neporušil Předpisy GDPR. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po ukončení této smlouvy.
3. Povinnost mlčenlivosti a závazek k ochraně informací dle odst. 1. a 2. Tohoto článku se nevztahuje na:
 - Informace, které se staly veřejně přístupnými, pokud se tak nestalo porušením povinnosti jejich ochrany,
 - Informace získané na základě postupu nezávislého na této smlouvě nebo druhé Smluvní straně, pokud je pronajímatel schopen tuto skutečnost doložit,
 - Informace poskytnuté třetí osobou, která takové informace nezískala porušením povinnosti jejich ochrany a
 - Informace, u kterých povinnost jejich zpřístupnění ukládá právní předpis.

nejpozději k 20. dni v měsíci, a to na účet pronajímatele [REDAKCE] u České Spořitelny a.s. Do zprávy pro příjemce „Nebytový prostor vozp“ Za den zaplacení platby se považuje den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.

5. V nájemném není zahrnuta záloha na úhrady za tyto služby: internet. Uvedené poplatky si nájemce hradí samostatně na základě smlouvy s příslušnými dodavateli a poskytovateli příslušných energií a služeb.
6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu **jistotu** ve výši **15.000,- Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých). Tyto finanční prostředky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nejpozději ke dni podpisu této smlouvy.
7. Pronajímatel je kdykoli oprávněn své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatek nájemného, nebo i jiné pohledávky podle této smlouvy, krýt čerpáním ze složené jistoty.
8. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí nájemci jistotu při předání předmětu nájmu za předpokladu, že nájemce splnil všechny závazky vyplývající z této smlouvy. Jistota bude vrácena nájemci do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednáno, k účelu obvyklému, a platit nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
5. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
6. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce má právo započíst si to, co může podle tohoto odstavce žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle tohoto odstavce do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

7. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné odpovídající prostory, nebo může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby

4. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci či třetí straně, kterou porušením svých povinností mlčenlivostí poškodí, veškeré škody tímto porušením způsobené. Povinnosti pronajímatele, vyplývající z ustanovení příslušných právních předpisů o ochraně utajovaných informací nejsou ustanoveními tohoto článku dotčeny.

**Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí OZ.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv bez jakýchkoliv omezení, a to včetně případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení platných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek či omezení.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

Místo podpisu: Dvořák dne 12. 12. 2018

(pronajímatel)

Místo podpisu: W. Churchill dne 12. 10. 2018

ČR

W. Churchilla 1361/7
400 01 Ústí nad Labem

Přílohy:

Č. 1 - Protokol o předání nemovitosti

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI

Datum předání: 13.12.2018

- Nebytový prostor o celkové výměře 64 m², s příslušenstvím, na adrese U Plovárny 1260, Děčín I- Děčín, 405 02

Pronajímatel nemovitosti:

MO.REAL s.r.o., IČO 28402308

se sídlem Zelenečská 778/1, Hloubětín, 198 00 Praha 9
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,
v oddíle C, vložce číslo 138943,
zastoupeno p. Ing. Jiřím Moravcem

Nájemce nemovitosti:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Sídlo: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,
IČO 47114975,

zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564
Zastoupena ředitelem pobočky Ústí nad Labem: MUDr. Petrem Veselským, MHA

Pronajímatel a Nájemce tímto svým podpisem stvrzují, že specifikovaná nemovitost výše uvedená byla řádně předána ve stavu, odpovídajícím smluvní dohodě a zároveň byly předány klíče od nemovitosti.

Stavy měřičů

SUV:

Elektřina:

23237,4

Číslo elektroměru:

Plyn:

7948

Číslo plynoměru:

Poznámky:

[Redacted signature area]

Pronajímatel

[Redacted signature area]

Nájemce