

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Ing. Petr Abraham
[redacted]

a

Jarmila Abrahamová

r.č. [redacted]

oba trvale bytem [redacted]

adresa pro [redacted]
[redacted]

jako pronajímatel / pronájemtelé na straně jedné

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

IČO: 47114975

se sídlem: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564,

zastoupená Ing. Pavlem Svobodou, ředitelem pobočky Praha VoZP ČR,

na základě pověření generálního ředitele

adresa pro doručování: Bělehradská 130, 120 00 Praha 2

jako nájemce na straně druhé

pronajímatel a nájemce označení společně též jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užit 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 „NOZ“), tuto

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem (společně jmění manželů) následujícího:
 - pozemku parc.č. 352 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je stavba – budova č.p. 122. V budově se nalézají prostory určené k podnikání včetně příslušenství o celkové výměře 20 m², které jsou předmětem této smlouvy.
 - výše uvedená jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese: Plzeňská 122 v katastrálním území Beroun, obec Beroun vše zapsané na listu vlastnictví č. 3964 (příloha č. 1 smlouvy), vedeném Katastrálním pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun
2. 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 20 m², včetně příslušenství (dále jen „prostory“ či „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že:
 - a) není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem nájmu, a že je tedy oprávněn předmět nájmu pronajmout;

- b) předmět nájmu je vhodný k účelu specifikovanému v čl. 3

Čl. II. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem výše specifikovaného předmětu nájmu. Předmět nájmu je pronajímán nezařízený.
2. Smluvní strany sjednávají, že při převzetí předmětu nájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož součástí budou zapsané stavy měřičů energií (příloha č. 4 této smlouvy).

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 klientskou kancelář pojišťovny, 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

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. počínaje dnem 1.4.2019 a konče dnem 31.8.2022. Smlouva se automaticky prodlužuje o 5 let, pokud jedna ze smluvních stran nejpozději 6 měsíců před skončením smlouvy písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem pokračovat ve smluvním vztahu.

1. Nájemní vztah na dobu určitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté věci,
 - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - d) výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - má být nemovitá věc, v níž se předmět nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - je nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
 - Výpověď musí být v obou případech písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba ze strany pronajímatele je 6 měsíců.
 - e) výpovědí nájemce, jestliže:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - porušuje pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
 - Výpověď je ve všech uvedených případech písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je 6 měsíců.
 - f) písemnou výpovědí nájemce z důvodu změny okolností podle § 2287 NOZ s výpovědní dobou 6 měsíců,
 - g) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.
2. 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 ve výši 6.000,- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) za jeden měsíc. Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně, vždy nejpozději do 20. dne předchozího měsíce, a to na účet pronajímatele [REDACTED]. Za den zaplacení platby se považuje den, kdy budou peněžní prostředky připsány na účet pronajímatele. Lhůta pro úhradu nájemného se nevztahuje na úhradu prvního nájemného za měsíc duben 2019, které je nájemce povinen uhradit spolu s měsíční zálohou dle odst. 3 tohoto článku do 10.4.2019 na bankovní účet uvedený v tomto odstavci.
2. V případě, že pronajímatelem změní poskytovatele platebních služeb nebo číslo účtu, v jehož prospěch má být zasláno nájemné podle čl. V. odst. 1., je tuto skutečnost povinen oznámit písemně nájemci a to dvou pracovních dnů od uskutečnění takové změny. Pokud dojde v mezidobí od změny poskytovatele platebních služeb nebo čísla účtu pronajímatele do oznámení této změny pronajímatelem nájemci k zaslání platby nájemného ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, nedostává se tímto nájemce do prodlení a pronajímatelem je povinen nahradit dlužníkovi veškeré náklady spojené s opakovanou platbou.
3. Zálohy na poplatky za vodu, plyn - topení, elektřinu ve výši 2.500,- Kč za jeden měsíc se nájemce zavazuje hradit na účet pronajímatele společně s nájemným dle odst. 1. tohoto článku.

Vyúčtování takto nájemcem uhrazených záloh bude provedeno pronajímatelem 1 x za rok na základě skutečné spotřeby elektřiny dle měřiče, vodné a stočné poměrově dle počtu osob a plyn - topení bude rozpočítáno poměrem podlahové plochy vůči celku za dobu užívání předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu poté, co pronajímatelem obdrží vyúčtování příslušných služeb. V případě, že poplatky za výše uvedené služby a stanovené období přesáhnou výši záloh, uhradí nájemce rozdíl na účet uvedený v odst. 1 tohoto článku a to do 10ti dnů od doručení ročního vyúčtování nájemci. V případě, že vznikne na straně nájemce po ročním vyúčtování záloh na výše uvedené služby přeplatek, je pronajímatelem povinen uhradit tento přeplatek ve stejné lhůtě na účet nájemce vedený u [REDACTED].

4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu jistotu ve výši 8.500,- Kč (slovy: osm tisíc pět set korun českých). Tyto finanční prostředky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nejpozději do 10.4.2019.
5. Pronajímatelem je kdykoli oprávněn své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatek nájemného, nebo i jiné pohledávky podle této smlouvy, kryt čerpáním ze složené jistoty.
6. Pronajímatelem 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 (pět) pracovních dnů ode dne skončení nájmu.
7. Zvýší-li se v průběhu trvání smlouvy míra inflace stanovená Českým statistickým úřadem (nebo orgánem jeho činnost nahrazující) meziročně o více než 1%, je pronajímatelem oprávněn zvýšit nájemné v následujícím roce o tuto míru inflace. Nájemné bude zvýšeno na základě písemného oznámení pronajímatele nájemci o uplatnění inflační doložky. Zvýšení je účinné k 1. lednu následujícího kalendářního roku, ve kterém byla pronajímatelem inflační doložka uplatněna.

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 pronajímatelem, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
4. Pronajímatelem 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. Oznáme-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, a nájemce tak 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 nemá pronajímatel 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 měsíční výpovědní dobou.
9. Oznáme-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 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 tříměsíční 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. Pronajímatel souhlasí, že nájemce opatří nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními v rozsahu vymezeném v příloze č. 3 této smlouvy.
13. Pronajímatel souhlasí se zavedením a užíváním telefonní linky, faxu a Internetu nájemcem. Veškeré náklady spojené s těmito službami hradí nájemce.
14. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

17. V případě, že nájemce vymění zámek ke vstupu do předmětu nájmu, bude pronajímateli předán 1 ks klíče v zapečetěné obálce pro případ nouzového vstupu do předmětu nájmu.

Čl. VII. Doručování

1. Veškeré písemnosti související s touto smlouvou se doručují na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy označenou jako adresa pro doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
2. Písemnosti podle čl. VII odst. 1 smlouvy se považují za doručené také třetím dnem po uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo dnem vrácení písemnosti odesílateli, pokud tuto písemnost druhá strana řádně nepřevzme nebo dnem odmítnutí převzetí písemnosti.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
 2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv. 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 též prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení příslušných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek či omezení.
 3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
 4. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
 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.
 7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou dále její přílohy, a to:
 - Příloha č. 1 : Výpis z katastru nemovitostí
 - Příloha č. 2 : Situační zakres předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 : Zakres rozsahu umístění štitů a návěstí
 - Příloha č. 4: Předávací protokol
- V Berouně dne 2019

V Praze dne 2019

.....
za pronajímatele
Ing. Petr Abraham

.....
za nájemce
Vojenská zdravotní pojišťovna ČR
Ing. Pavel Svoboda
ředitel pobočky VoZP ČR - Praha

.....
Jarmila Abrahamová

Příloha č. 1 nájemní smlouvy prostoru služičho podnikání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2019 13:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531057 Beroun

Kat.uzemí: 602868 Beroun

List vlastnictví: 3964

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Abraham Petr a Abrahamová Jarmila, [redacted] Hudlice	[redacted]	[redacted]
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 352	352	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Beroun-Město, č.p. 122, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 352				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1524/1991.

POLVZ:498/1991

Z-100498/1991-202

Pro: Abraham Petr a Abrahamová Jarmila, [redacted]
Hudlice

RČ/IČO: [redacted]

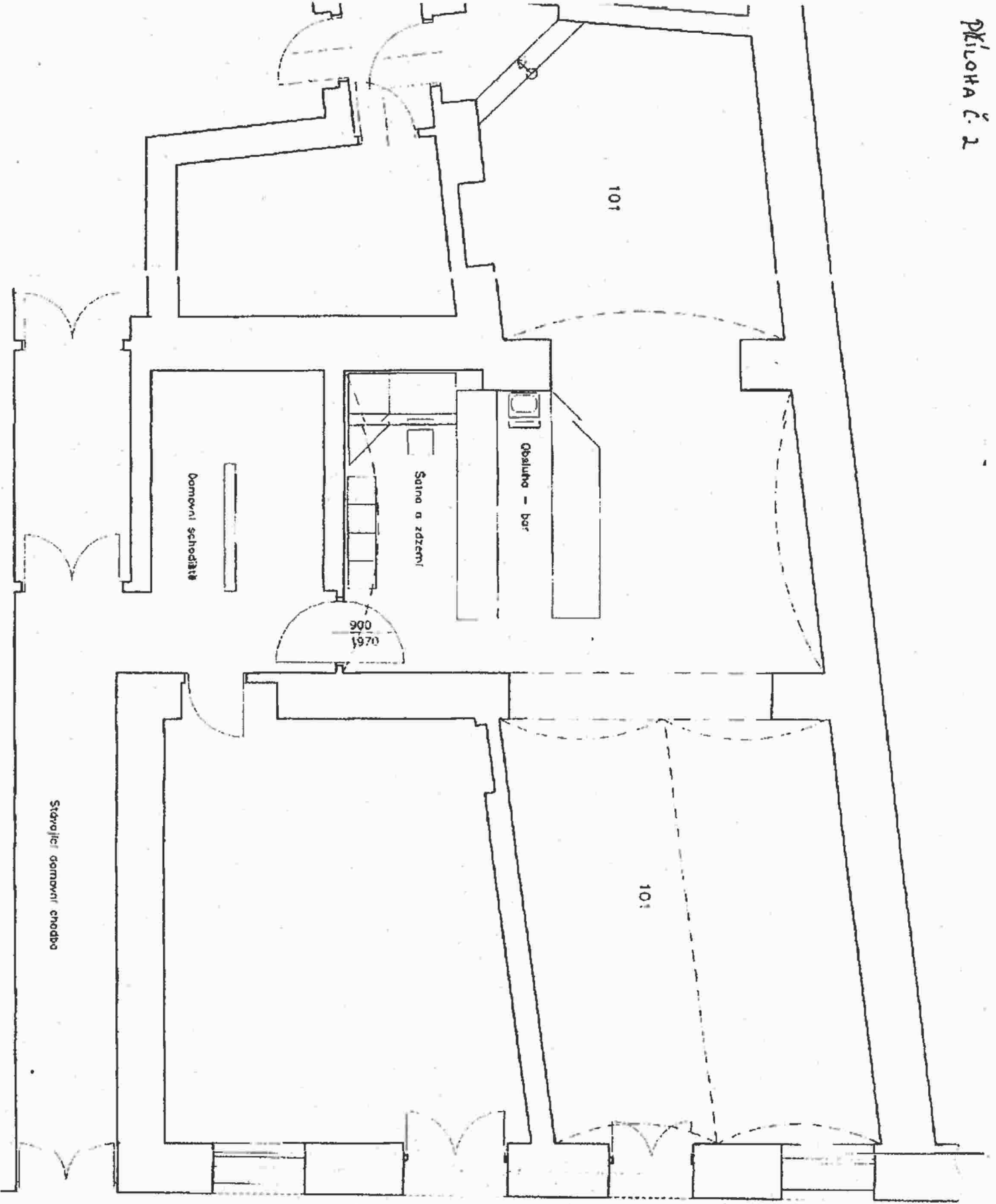
! Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.02.2019 13:21:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



ulice Pízeňská

Legenda místinc

02n	Místnost
10*	pivnice
102	WC pers. a dml
103	WC muž.
104	WC ženy
105	chodba

Projektová dokumentace
 a obsahuje náležitosti po
 Tato dokumentace nepoch...

VYPRACOVAL:	ZOOPR
J. Brojer	Nov
KRESLIL:	
DATA CAD 8	
INVESTOR:	GFD s.r.o. Václov
Stavební úprava a	
Výcep pivní pohod	
Pízeňská 122, Ber	
Stavební úprava v časti	

Příloha č. 3 nájemní smlouvy prostoru služícího podnikání



Příloha č. 4 k Nájemní smlouvě prostoru služícího podnikání

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající

Ing. Petr Abraham

r.č.

trvale

267 03

Přebírající

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

IČO: 47114975

se sídlem: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564

k podpisu zastoupena pověřeným zaměstnancem pobočky VoZP Praha, Bělehradská 130, Praha 2

Bc. Ctirad Alexander Krebs

Předmět předání:

Prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 20 m² včetně příslušenství (WC a další prostory specifikované v Příloze č. 2 nájemní smlouvy) které se nachází v budově č.p. 122 stojící na pozemku par.č. 352, na Plzeňská 122, Beroun, v katastrálním území Beroun, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3964 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun (dle přílohy č.1 nájemní smlouvy – výpis z katastru nemovitostí) (dále jen „předmět předání“)

Předané klíče:...../ks

...../ks

Stav vodoměr SV	č.	/
Stav vodoměr TUV	č.	/
Stav el. měřič	č. 20516	/
Stav plynoměr	č.	/

Další předávané položky k předmětu předání

.....
.....
.....
.....

- 1) Předmět předání byl předán bez závad
- 2) Zjištěné závady:

Zjištěné závady budou odstraněny nejpozději do

V Berouně dne2019



Předávající


Přebírající